

## **ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Η αγορά ακινήτων σήμερα λειτουργεί σύμφωνα με τα διάφορα χαρακτηριστικά των πόλεων και επηρεάζεται από απρόβλεπτες και αναμενόμενες μεταβολές, αλλά και από εσωτερικές τάσεις και εντάσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα μιας τέτοιας κτηματαγοράς αποτελεί η πόλη του Βερολίνου, καθώς μπορεί να θεωρηθεί ιδιάζουσα περίπτωση. Ξεκινώντας από την ιστορική εξέλιξη της περιοχής και καταλήγοντας στο γεγονός ότι σήμερα το Βερολίνο αποτελεί την ενωμένη πρωτεύουσα της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, είναι φανερό ότι η ανάπτυξη της πόλης αυτής έχει να αντιμετωπίσει ιδιαίτερες καταστάσεις. Το συγκεκριμένο κείμενο εξετάζει πως οι ιστορικοί, πολιτικοί, νομικοί, κοινωνικοί και πολιτισμικοί θεσμοί διαμόρφωσαν την αγορά ακινήτων στο Βερολίνο.

**Λέξεις κλειδιά:** ακίνητη περιουσία, κτηματαγορά

## **ABSTRACT**

Nowadays real estate market works according to various characteristics of cities and is influenced by unpredictable and expected changes, and also by internal trends and intentions. A characteristic example of such a market is the city of Berlin, as it can be considered as a special case. Beginning from the historic evolution of the city and concluding to the fact that nowadays Berlin consist the united capital of Federal Republic of Germany, it is obvious that the city's development has to force particular conditions. The current project examines how the historical, political, legal, social and cultural issues configured real estate market in Berlin.

**Key words:** real estate, real estate market

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....</b>	<b>σελ.1</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ.....</b>	<b>σελ.4</b>
1.1. Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΤΟΙΧΟΥΣ.....	σελ.4
1.2. Η ΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΤΟΙΧΟΥΣ.....	σελ.6
<b>2. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΤΟΙΧΟΥΣ.....</b>	<b>σελ.9</b>
2.1. Η ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ.....	σελ.9
2.2. ΤΑ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ .....	σελ.11
2.3. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ.....	σελ.14
2.4. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ.....	σελ.15
<b>3. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ.....</b>	<b>σελ.17</b>
3.1. ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗ ΓΕΡΜΑΝΙΑ.....	σελ.17
3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ .....	σελ.19
3.3. ΟΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΝΕΔΕΙΞΑΝ ΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ.....	σελ.21
3.4. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΟ ΤΟΙΧΟΣ.....	σελ.25
3.5. ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ.....	σελ.30
3.6. ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ.....	σελ.32
<b>4. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ .....</b>	<b>σελ.33</b>
4.1. Η ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ .....	σελ.33
4.2. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	σελ.37
4.3. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΟ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ: ΤΟ PRENZLAUER BERG ΚΑΙ Η SPANDAUER VORSTADT .....	σελ.40
4.4. ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ .....	σελ.44
4.5. Η ΜΕΤΑΤΟΠΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	σελ.45
4.6. ΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	σελ.47

<b>5. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....σελ.49</b>	
5.1. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΝΩΣΗ.....σελ.49	
5.2. Η ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΑΡΓΟΥΣ ΡΥΘΜΟΥΣ.....σελ.51	
5.3. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....σελ.53	
5.4. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ ΣΤΗΝ ΓΕΡΜΑΝΙΑ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΕ.....σελ.54	
5.5. ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ.....σελ.55	
5.6. Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ Η ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ.....σελ.57	
<b>6. ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....σελ.59</b>	
6.1. ΤΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ.....σελ.59	
6.2. ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ.....σελ.61	
6.3. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....σελ.63	
<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....σελ.64</b>	
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....σελ.67</b>	

## **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ, ΠΙΝΑΚΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ**

### **Εικόνες**

Εικόνα 1: Το Διοικητικό κέντρο του Βερολίνου, σελ.15

Εικόνα 2: Sony Center, σελ.22

Εικόνα 3: Pariser Platz, σελ.23

Εικόνα 4: Alexanderplatz, σελ. 25

### **Πίνακες**

Πίνακας 1: Δημοτικά Διαμερίσματα του Βερολίνου, σελ.10

### **Χάρτες**

Χάρτης 1: Δημοτικά Διαμερίσματα του Βερολίνου, σελ.11

## **ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ**

ΛΔΓ: Λαϊκή Δημοκρατία της Γερμανίας

ΟΔΓ: Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα Διπλωματική εργασία αποτελεί την ολοκλήρωση των σπουδών μου στο Μεταπτυχιακό Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Η ολοκλήρωση της εργασίας αυτής δεν θα ήταν δυνατή χωρίς τη βοήθεια και τη συμπαράσταση συγκεκριμένων ανθρώπων. Αρχικά, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Νικόλαο Τριανταφυλλόπουλο για την καθοδήγησή του αλλά και τις χρήσιμες συμβουλές του. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους καθηγητές κ. Αλέξιο Δέφνερ και κ. Πασχάλη Αρβανιτίδη για τον χρόνο που μου αφιέρωσαν.

Ένα ιδιαίτερο ευχαριστώ οφείλω και στη φίλη μου Θέη Κανδήλα που ήταν δίπλα σε κάθε στιγμή που την χρειάστηκα. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω τους φίλους μου Αναστασία Γιαλελή, Αναστασία Τουφεγγοπούλου, Βασίλη Γαλιφιανάκη και Βασίλη Μαυρατζά για τη βοήθεια και τη συμπαράσταση που μου προσέφεραν.

Το σημαντικότερο όμως ευχαριστώ θα ήθελα να το αφιερώσω στους γονείς μου Γιώργο και Δήμητρα και στα αδέρφια μου Πλάτων, Σωτήρη και Ανδρέα για την συμπαράσταση, την υποστήριξη και την αγάπη που μου χάρισαν καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου. Τέλος, θα ήταν παράλειψή μου να μην ευχαριστήσω τους θείους μου Χαρούλα και Θεόδωρο και τα ξαδέρφια μου Κωνσταντίνο και Σωτήρη για την φιλοξενία και την ζεστασιά που μου προσέφεραν.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Βερολίνο αποτελεί μια πόλη με μεγάλη και ταραχώδη ιστορία. Διαιρεμένο για περίπου μισό αιώνα σε δύο πόλεις που ανήκαν σε κράτη με διαφορετικά πολιτικά καθεστώτα, ενοποιήθηκε μόλις πριν από 18 χρόνια, με την πτώση του περίφημου τείχους, σύμβολο δύο ανταγωνιστικών, ακόμη και εχθρικών πολιτικών συστημάτων. Έκτοτε, έπρεπε να αναπτυχθεί μια ενιαία πόλη με έντονες αντιθέσεις, οικονομικές, κοινωνικές, χωρικές και πολιτιστικές. Ποια ήταν τα κυριότερα προβλήματα που σημάδεψαν τα χρόνια αυτά την ανάπτυξη της όλης, και ποιες προσπάθειες έγιναν για να επιλυθούν; Μέσα σε αυτό το ταραχώδες πλαίσιο, έπρεπε να αναπτυχθεί και η κτηματαγορά, τόσο για να καλύψει βασικές ανάγκες του πληθυσμού όπως η κατοικία, όσο και για να συνεισφέρει στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης, με στόχο την κοινωνική και οικονομική ευημερία των πολιτών της. Αντικείμενο της Διπλωματικής Εργασίας αποτελεί η διερεύνηση αυτού του πλαισίου ανάπτυξης της κτηματαγοράς στο Βερολίνο μετά την πτώση του τείχους.

Το περιβάλλον της αγοράς ακινήτων είναι εξαιρετικά σύνθετο, και λειτουργεί εντός και σε αλληλεπίδραση με τα άλλα θεσμικά πλαίσια, κάτι που σημαίνει ότι οικονομικοί, πολιτικοί, νομικοί, κοινωνικοί και πολιτισμικοί θεσμοί (νομότυποι και άτυποι) διαμορφώνουν την οργάνωση και λειτουργία της. Μια κτηματαγορά εξελίσσεται συνεχώς επηρεαζόμενη από απρόβλεπτες μεταβολές, αλλά και από εσωτερικές τάσεις και εντάσεις (π.χ. ύπαρξη αντικρουόμενων θεσμών στην αγορά, αντιφάσεις μεταξύ θεσμικών πλαισίων) και με τρόπο αθροιστικό (σωρευτική αιτιότητα) όπου υπάρχουσες συνθήκες ορίζουν τις προοπτικές και περιθώρια για αλλαγή (path dependence) (Αρβανιτίδης, 2005). Στόχο λοιπόν της εργασίας αποτελεί η διερεύνηση – όσο ήταν δυνατόν – των κυριότερων παραγόντων που επηρέασαν την κτηματαγορά του Βερολίνου. Συγκεκριμένα διερευνάται το πώς αυτή επηρεάστηκε και επηρεάζεται από τα ιστορικά, τα πολεοδομικά, τα ιδιοκτησιακά, τα οικονομικά, τα κοινωνικά και τα πολιτιστικά δεδομένα.

Παρά το αδιαμφισβήτητο ενδιαφέρον που παρουσιάζει η περίπτωση του Βερολίνου, στη διεθνή βιβλιογραφία δεν φαίνεται ότι έχουν γραφεί όσα θα ανέμενε κανείς. Η μάλλον, τα θέματα που προέκυψαν από την επανένωση της πόλης ήταν τόσο πολλά και σημαντικά, που η κτηματαγορά του Βερολίνου και τα θέματά της δεν βρέθηκαν στο

κέντρο του ενδιαφέροντος των ερευνητών, όπως των κατασκευαστικών επιχειρήσεων. Κατά συνέπεια, στην παρούσα εργασία αξιοποιήθηκαν όσα στοιχεία ήταν δυνατόν να βρεθούν στη διεθνή βιβλιογραφία, καθώς και σε υπηρεσιακές μελέτες και αναφορές. Το θέμα της φυσικά δεν εξαντλήθηκε και δεν διερευνήθηκε σε όλες τις πτυχές του, πράγμα που μάλλον δεν είναι δυνατό να γίνει στα πλαίσια μιας διπλωματικής εργασίας. Εν τούτοις, θεωρούμε ότι η εργασία αυτή συνεισφέρει τόσο στην κατανόηση των σημερινών συνθηκών της κτηματαγοράς του Βερολίνου, όσο και στα αίτια των προβλημάτων της.

Η εργασία έχει δομηθεί ως εξής:

Το πρώτο κεφάλαιο αφορά την ιστορική εξέλιξη της πόλης του Βερολίνου. Ξεκινάει από τη δημιουργία του τοίχους και την διαίρεση της πόλης, αναφέροντας τις αλλαγές και τα δεδομένα που επικρατούσαν εκείνη την εποχή. Έπειτα, αναφέρεται στην πτώση του τοίχους που σήμαινε την επανένωση του Βερολίνου αλλά και ολόκληρης της Γερμανίας. Παρουσιάζεται η νέα εικόνα της πόλης και εξετάζεται πως αυτή επηρέασε την αγορά ακινήτων που στην ουσία δεν είχε ξαναυπάρξει σε τέτοια μορφή.

Το δεύτερο κεφάλαιο αναφέρεται στα γενικά χαρακτηριστικά του Βερολίνου μετά την πτώση του τοίχους. Συγκεκριμένα, παρουσιάζει το ρόλο του Βερολίνου ως διοικητικό κέντρο, δηλαδή ως πρωτεύουσα της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας. Επίσης, αναλύει γενικότερα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της πόλης δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στις υποδομές, τα πολιτιστικά στοιχεία και την εκπαίδευση. Παρουσιάζεται επίσης η εξέλιξη της δομής και της δημογραφίας της πόλης. Όλα τα παραπάνω συνδυάζονται με την αγορά ακίνητης περιουσίας, εξετάζεται δηλαδή πως όλα αυτά τα στοιχεία και σε ποιο βαθμό επηρεάζουν τα ακίνητα.

Το επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζει το σύστημα χωρικού σχεδιασμού και πολιτικών της Γερμανίας αλλά και του Βερολίνου. Αναφέρεται συγκεκριμένα στον πολεοδομικό σχεδιασμό αναφέροντας σημαντικές αναπλάσεις που ανέδειξαν την πρωτεύουσα, όπως είναι αυτή της Potsdamer Platz, της Pariser Platz και της Alexanderplatz. Επίσης, αναλύεται τι σχέδιο χρήσεων γης της πόλης κάνοντας μια ιδιαίτερη αναφορά στην περιοχή γύρω από το τοίχος, αφού υπήρξε συγκεκριμένη πρόβλεψη για αυτή. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται ακόμα στην ανοικοδόμηση της πόλης καθώς αυτή προχώρησε με



γρήγορους ρυθμούς και επηρέασε σε μεγάλο βαθμό την αγορά ακινήτων του Βερολίνου.

Το τέταρτο κεφάλαιο αποδεικνύει τη σημαντικότητα των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων για την λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Λόγω της ιδιαίτερης περίπτωσης του καθεστώτος που επικρατούσε στο Βερολίνο το μεγαλύτερο ποσοστό της ιδιοκτησίας ανήκε στο Δημόσιο. Μετά την επανένωση όμως όλα αυτά τα ακίνητα έπρεπε να επιστραφούν στους ιδιώτες. Η επιστροφή των ιδιοκτησιών ήταν εξαιρετικά πολύπλοκη καθώς δεν είχαν ξακαθαριστεί τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Με την έναρξη της διαδικασίας επιστροφής παρατηρήθηκαν αλλαγές στη δομή της ιδιοκτησίας και κατά επέκταση στη δομή της πόλης, επηρεάζοντας έτσι σε μεγάλο βαθμό την αγορά ακινήτων.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα οικονομικά χαρακτηριστικά της πρωτεύουσας. Ξεκινάει με την εξέλιξη της οικονομίας και της αγοράς εργασίας στο Βερολίνο, παρουσιάζοντας την αναδιάρθρωση της πόλης και τις δυσκολίες της οικονομικής ανάπτυξης που εμφανίστηκαν μετά την επανένωση. Επίσης, εξετάζεται η χωρική διάσταση της οικονομικής ανάπτυξης του Βερολίνου, η οποία φαίνεται να επηρεάζει άμεσα την αγορά ακινήτων.

Το τελευταίο κεφάλαιο αναφέρεται στα κοινωνικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά της πρωτεύουσας. Παρουσιάζεται το κοινωνικό προφίλ της πόλης, το οποίο όπως φαίνεται διαφοροποιείται από περιοχή σε περιοχή. Όλα αυτά βέβαια επηρεάζουν τα ακίνητα οδηγούν σε ενδιαφέροντα αποτελέσματα.

Τέλος, εξετάζοντας όλα τα παραπάνω και συνδυάζοντας αυτά τα στοιχεία με τα ακίνητα, φαίνεται σε ποιο βαθμό το καθένα από αυτά επηρεάζει την κτηματαγορά και συγκεκριμένα σε μια πόλη που αποτελεί ιδιαίτερη περίπτωση, και παράλληλα τόσο μοναδική και συναρπαστική!

## 1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ

Το πλαίσιο ανάπτυξης της κτηματαγοράς μιας πόλης καθορίζεται σε σημαντικό βαθμό από την ιστορική διαδρομή της, αφού αυτή επηρεάζει την χωρική και κοινωνικο-οικονομική της ανάπτυξη. Συγκεκριμένα, στην ιστορία του Βερολίνου, η οποία αποτελεί και μια ιδιάζουσα περίπτωση, οφείλονται πολλές αλλαγές. Η επανένωση και οι διάφορες αλλαγές που συνεπάγονται από αυτή, έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων της πόλης.

Η ιστορία της πόλης του Βερολίνου είναι ιδιαίτερα πλούσια αφού ξεκινάει το 1237. Σημαντικότερα γεγονότα παρόλα αυτά θεωρούνται η ανέγερση και η πτώση του τοίχους. Το τοίχος του Βερολίνου (γερμ. *Berliner Mauer*), ήταν μέρος των ενδογερμανικών συνόρων, δηλαδή των συνόρων που χώριζαν τη Γερμανία σε δύο κράτη στην περιοχή του Βερολίνου. Από την ανέγερσή του στις 13 Αυγούστου 1961 μέχρι την πτώση του στις 9 Νοεμβρίου 1989 χώριζε το Δυτικό από το Ανατολικό Βερολίνο. Υπήρξε το γνωστότερο σύμβολο του Ψυχρού Πολέμου και της διαίρεσης της Γερμανίας, ως επιστέγασμα του αποκλεισμού του Βερολίνου που είχε αρχίσει το 1948. Το τοίχος έχει παίξει πολύ σημαντικό ρόλο, όπως θα φανεί και παρακάτω, στην εξέλιξη και αναμόρφωση της πρωτεύουσας.

### 1.1. Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΤΟΙΧΟΥΣ

Το 1945, μετά το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πολέμου, η Γερμανία χωρίστηκε σε τέσσερις Ζώνες Κατοχής, που ελέγχονταν και διοικούνταν από τους Συμμάχους (ΗΠΑ, Σοβιετική Ένωση, Μεγάλη Βρετανία και Γαλλία). Με ανάλογο τρόπο μοιράστηκε και το Βερολίνο, η πρώην πρωτεύουσα της ναζιστικής Γερμανίας, σε τέσσερις τομείς. Την ίδια ώρα ξεκινούσε ο Ψυχρός Πόλεμος σε όλα τα επίπεδα. Το Βερολίνο αποτέλεσε το κέντρο επιχειρήσεων στη μάχη των μυστικών υπηρεσιών από Ανατολή και Δύση. Το 1948 σημειώθηκε η πρώτη μεγάλη κρίση με τον αποκλεισμό του Βερολίνου από τη Σοβιετική Ένωση (Borneman, 2000).

Το 1949 ιδρύθηκε πρώτα η Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας (ΟΔΓ) στις τρεις δυτικές Ζώνες Κατοχής και αμέσως μετά η Ανατολική Γερμανία (ΛΔΓ) στη Σοβιετική Ζώνη Κατοχής, σφραγίζοντας πολιτικά τη διαίρεση της χώρας. Κάπως έτσι ξεκίνησε και η διαίρεση της πόλης στην πράξη, δηλαδή ξεκίνησε να φυλάσσεται η περιοχή και

να δημιουργούνται συνοριακές εγκαταστάσεις και από τις δύο πλευρές. Ανάμεσα στην ΛΔΓ και την ΟΔΓ τοποθετήθηκαν αρχικά αστυνομικοί του σώματος των συνοριοφυλάκων και στρατιώτες, ενώ αργότερα στήθηκαν συρματοπλέγματα κυρίως από την πλευρά της ΛΔΓ. Το Βερολίνο ήταν τυπικά ανεξάρτητο από τα δύο γερμανικά κράτη, χωρίς Γερμανούς στρατιωτικούς και χωρισμένο σε τέσσερις τομείς. Στην πράξη οι τρεις τομείς των Δυτικών Συμμάχων συναποτελούσαν το Δυτικό Βερολίνο, το οποίο είχε π.χ. εκπροσώπους χωρίς δικαίωμα ψήφου στο Ομοσπονδιακό Κοινοβούλιο (Bundestag) της Βόννης. Αντίστοιχα το Ανατολικό Βερολίνο κηρύχθηκε πρωτεύουσα της ΛΔΓ κατά παράβαση των συνθηκών (Borneman, 2000).

Τα σχέδια για την ανέγερση του τοίχους στο Βερολίνο ήταν ένα από τα πιο καλά κρυμμένα κρατικά μυστικά της ανατολικογερμανικής κυβέρνησης. Το τοίχος χτίστηκε με εντολή της ηγεσίας του Ενιαίου Σοσιαλιστικού Κόμματος (SED, το ΚΚ της Ανατολικής Γερμανίας) από οικοδόμους υπό την προστασία και την επιτήρηση της αστυνομίας και του στρατού (Richie, 1998).

Την ίδια κιόλας μέρα κάλεσε ο ομοσπονδιακός καγκελάριος Κόνραντ Αντενάουερ από το ραδιόφωνο τον πληθυσμό να παραμείνει ήρεμος και ψύχραιμος, επικαλούμενος μέτρα αντιμετώπισης της κατάστασης από κοινού με τους Συμμάχους, χωρίς όμως να γίνει πιο συγκεκριμένος. Δύο εβδομάδες πέρασαν πριν επισκεφθεί το Δυτικό Βερολίνο. Μόνο ο Δήμαρχος του Δυτικού Βερολίνου Βίλλυ Μπραντ διαμαρτυρήθηκε έντονα κατά της περιχαράκωσης και της οριστικής διαίρεσης της πόλης, δεν είχε όμως καμιά ουσιαστική δύναμη στα χέρια του. Την ίδια κιόλας χρονιά τα δυτικογερμανικά κρατίδια ίδρυσαν την Κεντρική Δικαστική Υπηρεσία Τεκμηρίωσης (Zentrale Erfassungsstelle der Landesjustizverwaltungen) στο Ζάλτσγκίτερ (Salzgitter), για την καταγραφή των παραβιάσεων ανθρωπίνων δικαιωμάτων στο έδαφος της ΛΔΓ, εκφράζοντας έτσι τουλάχιστο συμβολικά τον αποτροπιασμό τους για το ανατολικογερμανικό καθεστώς. Στις 16 Αυγούστου 1961 πραγματοποιήθηκε εκδήλωση διαμαρτυρίας με τη συμμετοχή του Βίλλυ Μπραντ και 300.000 κατοίκων του Δυτικού Βερολίνου μπροστά από το Δημαρχείο του Σόνεμπεργκ (Schöneberg) (Flemming κ.α., 2001).

Οι κάτοικοι του Δυτικού Βερολίνου δεν μπορούσαν πια να εισέρχονται ελεύθερα στην Ανατολική Γερμανία ήδη από την 1η Ιουνίου 1952. Μετά από επίπονες διαπραγματεύσεις συμφωνήθηκε τελικά το 1963 μια ρύθμιση, που επέτρεπε σε μερικές εκατοντάδες χιλιάδες κατοίκους του Δυτικού Βερολίνου να επισκέπτονται τους

συγγενείς τους στις Ανατολικές συνοικίες της πόλης τα Χριστούγεννα. Από τις αρχές της δεκαετίας του '70, με την πολιτική προσέγγισης της ΟΔΓ και της ΛΔΓ που ακολούθησαν ο Βίλυ Μπράντ και ο Έριχ Χόνεκερ, έγιναν λιγότερο αδιαπέραστα τα σύνορα ανάμεσα στις δύο χώρες.

## 1.2. Η ΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΤΟΙΧΟΥΣ

Το τοίχος του Βερολίνου έπεσε τη νύχτα της 9ης προς 10ης Νοεμβρίου 1989, μετά από 28 χρόνια. Στην πτώση του συνέβαλλαν πολλοί παράγοντες. Ο σημαντικότερος από αυτούς όμως ήταν η πολιτική του Γενικού Γραμματέα του Κομμουνιστικού Κόμματος της Σοβιετικής Ένωσης Μιχαήλ Γκορμπατσώφ. Στα τέλη της δεκαετίας του '80 ο Γκορμπατσώφ κατάργησε το Δόγμα Μπρέζνιεφ και επέτρεψε στις χώρες του Συμφώνου της Βαρσοβίας να επιλέξουν ελεύθερα την εσωτερική και διεθνή πολιτική τους. Έτσι, οι χώρες του Ανατολικού Συνασπισμού προχώρησαν στο άνοιγμα των συνόρων προς τη Δύση, καταλύοντας το Κομμουνιστικό καθεστώς και εκλέγοντας Δημοκρατικές κυβερνήσεις.

Η Ανατολική Γερμανία δεν συμμετείχε σ' αυτές τις εξελίξεις, λόγω της αντίδρασης του υπερσυντηρητικού ηγέτη της ΛΔΓ τον Έριχ Χόνεκερ. Έτσι ξεκίνησαν διαδηλώσεις με αιτήματα τον εκδημοκρατισμό και την ελευθερία διακίνησης προς το εξωτερικό οι οποίες συνεχώς εντεινόταν. Με το άνοιγμα των συνόρων των άλλων Σοσιαλιστικών χωρών προς τη Δύση, το νέο κύμα εγκατάλειψης της χώρας προς τη Δυτική Γερμανία διοχετεύτηκε μέσα από τρίτες χώρες προκαλώντας διπλωματικούς τριγμούς μεταξύ των κυβερνήσεων των χωρών αυτών και της Ανατολικής Γερμανίας. Χιλιάδες πολίτες της Ανατολικής Γερμανίας κατέφυγαν στις Πρεσβείες των χωρών της Δύσης όπως την Πράγα και τη Βαρσοβία πετυχαίνοντας έτσι την είσοδο στη Δυτική Γερμανία. Άλλοι διέφευγαν μέσω Ουγγαρίας προς την Αυστρία, μετά το άνοιγμα των Ουγγροαυστριακών συνόρων στις 2 Μαΐου 1989, και από εκεί στη Δυτική Γερμανία (Richie, 1998).

Με την ελπίδα να διασώσει το καθεστώς, το ΚΚ της Ανατολικής Γερμανίας προσπάθησε να δώσει λύση στην εκρηκτική εσωτερική και εξωτερική κατάσταση με την αντικατάσταση του Χόνεκερ από τον Έγκον Κρεντς στις 17 Οκτωβρίου 1989 και την εξαγγελία αόριστων μέτρων εκδημοκρατισμού και φιλελευθεροποίησης. Η βίαιη απαγόρευση της διακίνησης προς το εξωτερικό ήταν όμως το μόνο μέσο που διέθετε το

ολοκληρωτικό καθεστώς για να κρατήσει τους πολίτες του στη χώρα. Ειδικά οι Ανατολικογερμανοί είχαν ένα κράτος δυτικού τύπου δίπλα στη χώρα τους, το οποίο λόγω της εθνικής συγγένειας και της ισχυρής οικονομίας του ήταν πολύ πιο ισχυρός πόλος έλξης απ' ό,τι γενικά η Δύση για τους πολίτες άλλων κομμουνιστικών χωρών. Πρέπει ωστόσο να τονιστεί ότι η μεγάλη πλειοψηφία των πολιτών δεν επιδίωκε την μόνιμη μετανάστευση και την εγκατάλειψη της χώρας του. Διεκδικούσε τον εκδημοκρατισμό της και την ελευθερία να πραγματοποιεί ιδιωτικές επισκέψεις ή σύντομα ταξίδια στη Δυτική Γερμανία και τις άλλες χώρες της Δύσης. Αλλά και η οικονομία της ΛΔΓ δεν θα μπορούσε να επιβιώσει παρά μόνο με κλειστά σύνορα, καθώς δεν θα άντεχε τον ανταγωνισμό με τη Δύση. Το άνοιγμα των συνόρων της ΛΔΓ θα σήμαινε το τέλος του κομμουνισμού σε γερμανικό έδαφος (Flemming κ.α., 2001).

Τελικά όμως, στις 9 Νοεμβρίου 1989 η πτώση του τοίχους ήταν γεγονός, το Ανατολικό και το Δυτικό Βερολίνο αποτελούσαν μια ενιαία πόλη. Οι κάτοικοι του Δυτικού Βερολίνου δέχτηκαν τους πολίτες της ΛΔΓ με ενθουσιασμό. Οι πιο πολλές μπουραρίες στην περιοχή του τοίχους πρόσφεραν δωρεάν μπύρα, τα αυτοκίνητα άρχισαν να κορνάρουν και άγνωστοι μεταξύ τους άνθρωποι αγκαλιάζονταν. Μέσα στην ευφορία της βραδιάς σκαρφάλωναν στο τοίχος και Δυτικοβερολινέζοι, ενώ άλλοι περνούσαν από την απροσπέλαστη ως τότε Πύλη του Βραδεμβούργου. Έντεκα μήνες αργότερα, στις 3 Οκτωβρίου 1990, οι Γερμανοί από Ανατολή και Δύση μπόρεσαν να γιορτάσουν μέσα σε συγκινητική ατμόσφαιρα και μπροστά από το κτήριο του Κοινοβουλίου (Reichstag) και την πύλη του Βρανδεμβούργου την επανένωση (Flemming κ.α., 2001).

Εκείνη τη στιγμή ξεκίνησε μια νέα σελίδα στην ιστορία του Βερολίνου. Υπήρχαν διάφορα σενάρια για το μέλλον, δεν υπήρχαν όμως σε κανένα Δυτικογερμανικό συρτάρι επεξεργασμένα σχέδια για την περίπτωση μιας επανένωσης. Τα πάντα έπρεπε να επινοηθούν και να αξιολογηθούν από την αρχή. Δημιουργήθηκαν λοιπόν ομάδες εργασίας του Ομοσπονδιακού Υπουργείου Εξωτερικών, με σκοπό τον διάλογο για την αναζήτηση λύσεων.

Σήμερα, η διαδικασία δεν έχει ολοκληρωθεί βέβαια ακόμα. Οι συνθήκες διαβίωσης σε Ανατολή και Δύση δεν έχουν εξομοιωθεί ακόμη εντελώς. Έχουν σημειωθεί βέβαια κατά τόπους σημαντικές και απτές επιτυχίες στα καινούργια Ομοσπονδιακά Κρατίδια, γενικότερα ισχύει όμως, ότι η ανεργία για παράδειγμα είναι εκεί αισθητά υψηλότερη απ' ό,τι στα παλιά Ομοσπονδιακά Κρατίδια. Αυτό οδηγεί όπως είναι φυσικό σε

δυσανεμία. Η δε σύγκριση με τις Δυτικές περιοχές οδηγεί κάποιες φορές ακόμη και σε αναίτια κριτική.

Όμως λόγω της αποφασιστικότητας και της σχετικής αλληλεγγύης των Γερμανών τόσο στα Ανατολικά όσο και στα Δυτικά, η ανάπτυξη της περιοχής προχωρά με γρήγορους ρυθμούς. Πολλές πόλεις του πρώην Ανατολικού Βερολίνου σώθηκαν από την κατάρρευση και παρουσιάζονται με ένα καινούργιο πρόσωπο. Επιπλέον, το Ανατολικό τμήμα της χώρας διαθέτει μια από τις καλύτερες και πλέον σύγχρονες υποδομές στον κόσμο και επιδιώκει να προσελκύσει επενδυτές. Κατασκευάστηκαν καινούργιοι δρόμοι και σιδηροδρομικές γραμμές. Η καταστροφή του περιβάλλοντος σταμάτησε και σε μεγάλο βαθμό έγινε και αποκατάστασή του. Γενικότερα η ανάπτυξη της περιοχής είναι γεγονός και σίγουρα δεν έχει σταματήσει.

Τέλος, σχετικά με την αγορά ακινήτων της πρωτεύουσας, αυτή πέρασε μετά την πτώση του τοίχους από διάφορες φάσεις. Αμέσως μετά την επανένωση παρουσιάστηκε μια στενότητα σχετικά με τις κατοικίες, οι οποίες είχαν ως αποτέλεσμα να αυξηθούν οι τιμές των ενοικίων. Η έντονη ανοικοδόμηση που ακολούθησε όμως βελτίωσε σύντομα την κατάσταση. Σε πολλές περιοχές μάλιστα η κατάσταση αυτή αντιστράφηκε και έφτασε σε σημείο να παρουσιάζει υπερπροσφορά ακινήτων. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα να μειωθούν οι τιμές των τιμών και των ενοικίων.

## **2. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΤΟΙΧΟΥΣ**

Το Βερολίνο αποτελεί μια ξεχωριστή περίπτωση πόλης καθώς μέχρι το 1990 ήταν χωρισμένη σε δύο τμήματα τα οποία παρουσίαζαν πολύ διαφορετικά χαρακτηριστικά. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα η επανένωση να αποτελέσει μια ιδιαίτερα δύσκολη διαδικασία, η οποία επηρέασε όλους τους τομείς.

### **2.1. Η ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ**

Το Βερολίνο αποτελεί μια ιδιαίτερη περίπτωση σε σχέση με τις άλλες πόλεις της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας (ΟΔΓ). Μέχρι το 1990, το Βερολίνο ήταν χωρισμένο στα δύο: το Δυτικό, το οποίο ανήκε στο πολιτικό σύστημα της ΟΔΓ, και το Ανατολικό, το οποίο αποτελούσε την πρωτεύουσα της Λαϊκής Δημοκρατίας της Γερμανίας (ΛΔΓ). Το 1990, το Βερολίνο έγινε η πρωτεύουσα της ενωμένης Γερμανίας. Από τότε παρατηρήθηκαν τεράστιες αλλαγές στον πολιτικό και οικονομικό χώρο, όπως επίσης και στις στεγαστικές και κοινωνικές υποδομές της περιοχής. Επίσης, η κοινωνική σύνθεση της πόλης έχει μεταβληθεί σε μεγάλο βαθμό. Το γεγονός αυτό οφείλεται στη μετακίνηση των μεταναστών από και προς την πόλη του Βερολίνου (Haeussermann, 2004).

Το Βερολίνο εκτός από πρωτεύουσα της χώρας και την έδρα της κυβέρνησης της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, αποτελεί μια πόλη-κρατίδιο και έδρα της μητροπολιτικής περιοχής του Βερολίνου και του Βραδεμβούργου. Αποτελείται από 12 διαμερίσματα που βρίσκονται στο Δυτικό μέρος και 11 στο Ανατολικό. Μετά την κατάργηση της ΛΔΓ το 1989 και την επανένωση της Γερμανίας το 1990, ακολούθησαν συνεχείς οικονομικές, κοινωνικές και χωρικές αλλαγές που αφορούσαν και τα δύο μέρη της ενωμένης πια πόλης. Το Ανατολικό μέρος, το οποίο έχει υποστεί περισσότερες καταστροφές από τον πόλεμο ουσιαστικά άλλαξε την αστική ανάπτυξη στο σύνολό της: ανακατανομή ιδιοκτησιών, νέο θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού, νέες επενδύσεις και νέες αντιλήψεις για την οργάνωση και ανάπτυξη της πόλης. Οι περιοχές της πόλης που βρίσκονταν κατά τη διάρκεια της ΛΔΓ σε μικρή απόσταση από το τείχος, τώρα βρίσκονται στην καρδιά της πόλης που έχει ανασυγκροτηθεί και

εκσυγχρονισθεί (Haeussermann, 2004). Το 2000 τα 23 Διαμερίσματα του Βερολίνου, συνενώθηκαν σε 12, διατηρώντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (OECD, 2003).

Πίνακας 1: Δημοτικά Διαμερίσματα του Βερολίνου

<b>Δημοτικό Διαμέρισμα</b>	<b>Κάτοικοι (2006)</b>	<b>Έκταση (Km<sup>2</sup>)</b>
Charlottenburg-Wilmersdorf	315.557	64,72
Friedrichshain-Kreuzberg	265.857	20,16
Lichtenberg	258.738	52,29
Marzahn-Hellersdorf	249.881	61,74
Mitte	326.422	39,47
Neukölln	305.458	44,93
Pankow	358.210	103,01
Reinickendorf	242.445	89,46
Spandau	224.304	91,91
Steglitz-Zehlendorf	288.575	102,5
Tempelhof-Schöneberg	332.066	53,09
Treptow-Köpenick	236.524	168,42

Πηγή: [www.berlin.de](http://www.berlin.de)



### Χάρτης1 : Δημοτικά Διαμερίσματα της πόλης του Βερολίνου



Πηγή: [www.berlin.de](http://www.berlin.de)

Ενώ το Βερολίνο αποτελείται από ένα σύνολο Δημοτικών Διαμερισμάτων (Einheitsgemeinde), αυτά δεν είναι αυτόνομα Διαμερίσματα με αποτέλεσμα να εξαρτώνται από τη Σύγκλητο και τη Διοίκηση αυτής, η οποία έχει την εποπτεία των διαφόρων τομέων. Παρόλα αυτά υπάρχει σε κάθε Δ.Δ. του Βερολίνου ένα ξεχωριστό Διοικητικό Σώμα που αποτελείται από έναν Δήμαρχο και το Δημοτικό Συμβούλιο.

## 2.2. ΤΑ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

Το Βερολίνο αποτελεί την μεγαλύτερη πόλη της Γερμανίας, ο πληθυσμός της φτάνει περίπου τους 3,4 εκ. κατοίκους, ο οποίος παρουσίαζε μετά την πτώση του τοίχους και μέχρι το 1994 αυξητική τάση, ενώ από τότε μειώνεται συνεχώς. Το 1999, ο πληθυσμός και στο Ανατολικό και στο Δυτικό κομμάτι είχε φτάσει τα επίπεδα που βρισκόταν το 1991. Η πυκνότητα του πληθυσμού, που φτάνει τους 3.869 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο, αποτελεί τη μεγαλύτερη πυκνότητα σε όλη τη Γερμανία και αντιστοιχεί σε αυτή μιας μητροπολιτικής περιοχής. Το πάρκο (Tiergarten) στο κέντρο της πόλης, οι μεγάλες δασικές εκτάσεις καθώς και οι λίμνες που βρίσκονται στο Ανατολικό και στο

Δυτικό κομμάτι της περιοχής, αποδεικνύουν ότι το Βερολίνο είναι μια πράσινη πόλη. Η αποβιομηχάνιση της περιοχής ξεκίνησε πριν την ενοποίηση της πόλης και επιταχύνθηκε στη συνέχεια. Στην πόλη εμφανίσθηκαν εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εκτάσεις (brownfields) και μεγάλες ανοικοδόμητες εκτάσεις εκατέρωθεν του χώρου όπου υπήρχε το τείχος του Βερολίνου. Ο συνδυασμός αυτών των γεωγραφικών και ιστορικών στοιχείων οδήγησε στη δημιουργία ενός μοντέλου αποκεντρωμένης πόλης σε σχέση με άλλες πρωτεύουσες ή/και μητροπόλεις (OECD, 2003).

Τα σημερινά όρια της πόλης είχαν καθοριστεί το 1920, και είχαν συμπεριλάβει μικρές πόλεις και χωριά, αγροτικές εκτάσεις, λίμνες και δάση, και αυτό χωρίς κάποια συνεχή διαδικασία επέκτασης του πυρήνα της. Η πολιτική διαίρεση που κράτησε πάνω από 40 χρόνια, συμπεριλαμβάνοντας και μια φυσική διαίρεση των 30 χρόνων, εμφάνισε σημαντικές διαφορές μεταξύ του Ανατολικού και του Δυτικού μέρους της πόλης. Το γεγονός αυτό παίζει και σήμερα σημαντικό ρόλο, όχι μόνο στις συνθήκες κατοικίας αλλά και στη δημιουργία ενός πρότυπου κέντρου της πόλης όπου μετακινούνται οι κάτοικοι περιορίζοντας τον άξονα Ανατολής-Δύσης. Τέλος, σε μια πόλη όπου το 13% των κατοίκων είναι αλλοδαποί, οι περισσότεροι από χώρες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ), εμφανίζονται συνοικίες και γειτονιές, κυρίως στο Δυτικό τμήμα της πρωτεύουσας, που παρουσιάζουν έναν αυξημένο αριθμό μεταναστών (άνω των 34% στο Kreuzberg). Αντίθετα, στο Ανατολικό κομμάτι το ποσοστό των μεταναστών παραμένει χαμηλό (5,7%) (OECD, 2003).

Ένα ακόμα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του Βερολίνου είναι η έλλειψη συνέχειας της ενδοχώρας με την περιβάλλουσα περιοχή του Brandenburg που παρουσιάζει μικρότερη πυκνότητα κατοίκων ή βιομηχανοποίησης απ' ό,τι τα προάστια ή τα περίχωρα μεγάλων αστικών κέντρων. Τα ιστορικά χαρακτηριστικά της πρωτεύουσας ενίσχυσαν την απομόνωση του Δυτικού Βερολίνου, μέχρι την επανένωση, η οποία επέτρεψε τη δημογραφική και οικονομική διεύρυνση έναντι των παρακείμενων περιοχών. Μετά την επανένωση ακολούθησε η μετακίνηση προς τις άφθονες ελεύθερες εκτάσεις της περιοχής όπου δημιουργήθηκαν ιδιωτικές κατοικίες και εμπορικά κέντρα και ενώ παρατηρήθηκε ότι η ανάπτυξη της περιοχής δεν κατάφερε να αλλάξει την ισορροπία μεταξύ της πόλης της πρωτεύουσας και της ενδοχώρας η οποία παρέμεινε αγροτική, με εξαίρεση το Potsdam. Το 1996, το Βερολίνο και η αυτόνομη περιοχή Brandenburg αντιμετώπισαν δυσκολίες στον χωρικό σχεδιασμό, ειδικά σε ότι αφορά τη χωροθέτηση

των επενδύσεων, ενώ δημιουργήθηκε μια κοινή οικονομική επιτροπή των δύο κρατιδίων που συντονίζουν τη συνεργασία αυτή. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, το Brandenburg, επωφελήθηκε από τις υποδομές και το πράσινο του Βερολίνου.

Το Βερολίνο παρουσιάζει μεγάλο αριθμό ιδιαίτερων χαρακτηριστικών σχετικά με τα χωρικά πρότυπα της οικονομικής δραστηριότητας της πόλης που δημιουργήθηκε κατά τις αλληπάλληλες ιστορικές φάσεις. Ένα τέτοιο χαρακτηριστικό της πρωτεύουσας αποτελεί η δημιουργία πολιτιστικών θεσμών και δράσεων, που στηρίζονται σε επιδοτήσεις του Δήμου, καθώς επίσης και στη δυναμική της καλλιτεχνικής σκηνής που εκφράζει τη δημιουργικότητα των κατοίκων της. Ο συνδυασμός των δύο αδιαμφισβήτητων συντελεστών κάνουν το Βερολίνο έναν πολιτιστικό μαγνήτη. Η πόλη αυτή έχει τρεις όπερες, τέσσερις ορχήστρες όπερας, εννιά μεγάλες ορχήστρες συμπεριλαμβάνοντας και την παγκοσμίως γνωστή Berliner Philharmoniker και δέκα ορχήστρες μουσικής δωματίου. Έχει ακόμα 150 θέατρα, τα περισσότερα από τα οποία, όπως το Berliner Ensemble, είναι διεθνούς φήμης. Στην πόλη υπάρχουν επίσης 174 μουσεία με σημαντικές μόνιμες συλλογές, και στα οποία γίνονται πολλές περιοδικές εκθέσεις. Υπάρχουν ακόμα 265 κινηματογραφικές αίθουσες (ο μεγαλύτερος αριθμός στη Γερμανία) ενώ το ετήσιο Διεθνές Φεστιβάλ Κινηματογράφου προσελκύει το ενδιαφέρον ενός μεγάλου αριθμού κινηματογραφόφιλων. Συγκεκριμένα, η σκηνή τέχνης εντοπίζεται στις κεντρικές περιοχές όπως είναι το Kreuzberg στο Δυτικό μέρος και το Penzlauer Berg στο Ανατολικό, όπου βρίσκονται επίσης πολλές γκαλερί και θέατρα (OECD, 2003).

Μια πόλη με τέτοιο πολιτισμό, σίγουρα είναι και μία πόλη με ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης. Το Βερολίνο διαθέτει τρία πανεπιστήμια, 14 επαγγελματικά κολλέγια και πάνω από 70 ερευνητικά κέντρα. Παρόλα αυτά ο αριθμός των θέσεων φοιτητών έχει μειωθεί μετά την επανένωση (συνολικά οι εγγραφές ήταν 131.000 για το χειμερινό εξάμηνο κατά το 1999 σε σύγκριση με τους 151.000 κατά τη διάρκεια του χειμερινού εξαμήνου το 1993), αντίθετα οι εγγραφές στα κολέγια ειδίκευσης παρέμειναν σταθερές. Η πτώση αυτή αφορά μόνο τα πανεπιστήμια (78% των εγγραφών σε αντίθεση με το 80% μετά την συνένωση). Παρά το γεγονός αυτό, το ποσοστό των φοιτητών παραμένει μεγαλύτερο του μέσου όρου της Γερμανίας και φτάνει τα 74%. Το Πανεπιστήμιο Humboldt είναι το παλαιότερο, και ιδρύθηκε το 1810. Βρίσκεται στο κέντρο του πρώην Ανατολικού Βερολίνου, και έχει 34.500 εγγεγραμμένους φοιτητές. Σε ορισμένες

πανεπιστημιούπολεις, συμπεριλαμβάνοντας και τις σχολές της πανεπιστημιούπολης του Adlershof που βρίσκονται νοτιοανατολικά, βρίσκονται οι ονομαστές σχολές ιατρικής και βιολογίας (Virchow Teaching Hospital Campus στο Wedding, Berlin Buch Research center in biological medicine and medical science που βρίσκεται νότια). Το Πολυτεχνείο του Βερολίνου, του οποίου τα περισσότερα κτίρια βρίσκονται στο Δυτικό κομμάτι της πόλης στην περιοχή Charlottenburg, είναι ο διάδοχος του Royal Technical College του Βερολίνου που ιδρύθηκε το 1879. Σε αυτό υπάρχουν πάνω από 28.000 γραμμένοι φοιτητές στο Πολυτεχνείο, στο οποίο πλέον διδάσκονται και κλασικές σπουδές. Το ανοιχτό Πανεπιστήμιο του Βερολίνου ιδρύθηκε το 1948 στο Δυτικό μέρος της πόλης και συγκεκριμένα στην περιοχή Zehlendorf. Το συγκεκριμένο ίδρυμα έχει 41.400 φοιτητές κλασικών σπουδών (OECD, 2003).

Το Βερολίνο ως μία δυναμική πόλη πολιτισμού και εκπαίδευσης, είναι ιδιαίτερα αγαπητή στους φοιτητές και τους νέους ανθρώπους, όχι μόνο της Γερμανίας και της Ευρώπης αλλά και των άλλων ηπείρων (Αμερική, Ασία). Παράδοξο είναι βέβαια το γεγονός ότι, δεν έχει τη δυνατότητα να κρατήσει σημαντικό τμήμα αυτών των νέων ανθρώπων μετά τις σπουδές τους, λόγω έλλειψης θέσεων εργασίας και ευκαιριών καριέρας, αφού η οικονομία της παραμένει σταθερή από τη στιγμή που έγινε η συνένωση και παρουσιάζει μια αδύνατη αγορά εργασίας.

### 2.3. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

Ο πληθυσμός του Βερολίνου σήμερα φτάνει τους 3,4 εκ. κατοίκους και αποτελεί με διαφορά τη μεγαλύτερη πόλη της Γερμανίας. Από τη δεκαετία του '90 και μετά ο αριθμός των κατοίκων παραμένει σταθερός. Το ένα τρίτο του πληθυσμού έχει ηλικία κάτω των 39 ετών, ενώ περίπου το μισό είναι 30 με 60 ετών και το ένα πέμπτο ξεπερνάει τα 60 έτη. Η δημογραφική εξέλιξη της πρωτεύουσας βρίσκεται δηλαδή στα πλαίσια του μέσου όρου του κρατιδίου (DB Research, 2005).

Η δημογραφική εξέλιξη του Βερολίνου εξαρτάται κατά ένα ποσοστό και από τις διάφορες φάσεις της μετανάστευσης. Από την μια χάνει εδώ και αρκετά χρόνια κατοίκους που εγκαθίστανται στα περίχωρα και από την άλλη δέχεται μετανάστες από το εξωτερικό και τα άλλα κρατίδια. Συνολικά τα τελευταία 12 χρόνια από το Βερολίνο έφυγαν περίπου 190.000 κάτοικοι προς τα περίχωρα, ενώ ταυτόχρονα εγκαταστάθηκαν

εκεί 65.000 άνθρωποι από άλλες περιοχές της Γερμανίας και 155.000 από το εξωτερικό (DB Research, 2005).

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι μετά την ένωση παρατηρήθηκαν και πολλές μετακινήσεις και εντός της πόλης. Στο κέντρο της ανατολικής πλευράς του Βερολίνου παρουσιάζεται μια συγκέντρωση του πληθυσμού καθώς εκεί πραγματοποιήθηκαν τα περισσότερα και σημαντικότερα έργα. Αντίθετα στις δυτικές περιοχές η κατάσταση παρέμεινε σχεδόν σταθερή με εξαίρεση το κέντρο όπου παρατηρήθηκε αύξηση του πληθυσμού (DB Research, 2005).

#### 2.4. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Το Βερολίνο όπως αναφέρθηκε και παραπάνω αποτελεί μια ιδιαίζουσα περίπτωση καθώς οι δυσκολίες που προέκυψαν κατά την επανένωση δεν κατάφεραν εξ ολοκλήρου να αντιμετωπισθούν. Οι δυσκολίες αυτές αναφέρονται σε όλους τους τομείς καθώς και στον τομέα της κτηματαγοράς.

Η επανένωση των δύο τμημάτων της πόλης είχε ως αποτέλεσμα να αυξηθούν οι ανάγκες στεγαστικών υποδομών. Από τη μια στιγμή στην άλλη η ανάγκη κατοικιών πολλαπλασιάστηκε, συνεπώς η ανοικοδόμηση της περιοχής ξεκίνησε άμεσα παρουσιάζοντας ιδιαίτερα γοργούς ρυθμούς. Αυτό δεν κράτησε για πολύ καθώς η ανοικοδόμηση πραγματοποιήθηκε σε τόσο μεγάλη κλίμακα που τα ακίνητα πλέον είναι τόσο πολλά που δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν (Just κ.α., 2005)

Εκόνα 1: Το Διοικητικό κέντρο του Βερολίνου



Πηγή: [www.berlin.de](http://www.berlin.de)

Από την άλλη όμως, η επανένωση αποτέλεσε την αιτία να επιστρέψει η πρωτεύουσα στο Βερολίνο. Το γεγονός αυτό επηρέασε σε μεγάλο βαθμό την Αγορά Ακινήτων καθώς μαζί με την πρωτεύουσα μετακόμισαν τα Υπουργεία και διάφορες άλλες υπηρεσίες οι οποίες έπρεπε κάπου να στεγαστούν. Τα γραφεία των παραπάνω αποτέλεσαν την αιτία της έστω και μικρής βελτίωσης της αγοράς ακινήτων στο Βερολίνο. Το Γερμανικό κράτος υπήρξε κατά διαστήματα ο καλύτερος επενδυτής όσο αφορά τα γραφεία (Difu, 2007a).

### 3. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Ο διοικητικός, αναπτυξιακός και χωρικός σχεδιασμός μιας πόλης επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό και με πολλούς τρόπους την ανάπτυξη της κτηματαγοράς μιας πόλης. Ιδιαίτερα σε πόλεις όπως το Βερολίνο, όπου ο πολεοδομικός σχεδιασμός ήταν καθολικός και σκόπευε στη συνολικό αναδιοργάνωση της πόλης μετά την πτώση του τοίχους.

#### 3.1. ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗ ΓΕΡΜΑΝΙΑ

Το σύστημα χωρικού σχεδιασμού στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας (Bundesrepublik Deutschland), προσδιορίζεται από την ομοσπονδιακή δομή της χώρας. Σύμφωνα με την Αρχή του Συντάγματος για τον ομοσπονδιακό χαρακτήρα της χώρας, η εξουσία στο κράτος της Γερμανίας διαιρείται ανάμεσα στην Ομοσπονδία (Bund) και στα Ομοσπονδιακά Κρατίδια (Laender). Τα Ομοσπονδιακά κρατίδια έχουν τις δικές τους κρατικές αρχές και τη δική τους νομοθεσία. Αυτό ακριβώς το γεγονός είναι που χαρακτηρίζει τη Γερμανία ως κράτος με αποκεντρωμένη διοίκηση (CEC, 1999).

Η ομοσπονδιακή δομή του κράτους, με τις τρεις κεντρικές του συνιστώσες – επίπεδα διακυβέρνησης, αυτό της Ομοσπονδίας (που είναι και το ανώτερο), των Ομοσπονδιακών Κρατιδίων και των Δήμων (Gemeinden) ως φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης, επηρεάζει αποφασιστικά και καταλυτικά το σύστημα του χωρικού σχεδιασμού. «Αποκεντρωμένος» και ο χωρικός σχεδιασμός, κατά την ίδια έννοια με τη δομή του κράτους, ρυθμίζεται μέσα από νομικώς καθορισμένη διανομή ευθυνών, καθηκόντων και αρμοδιοτήτων ανάμεσα στα τρία επίπεδα της Ομοσπονδίας, των Κρατιδίων και των Δήμων (CEC, 1999). Είναι φανερό λοιπόν ότι ο χωρικός σχεδιασμός στη Γερμανία αποτελείται από επίπεδα σχεδιασμού το καθένα από τα οποία μπορεί να θεωρηθεί αυτόνομο αφού έχει τη δική του νομική βάση. Σίγουρα όμως αυτά είναι αλληλένδετα μεταξύ τους αφού κάθε υποκείμενη εξουσία πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις αρχές των υπερκείμενων σχεδίων.

Η Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας συνίσταται από 16 Κρατίδια εκ των οποίων τρία (Βερολίνο, Βρέμη και Αμβούργο) είναι «Πόλεις- Κράτη». Η ομοσπονδία διασφαλίζει ότι υπάρχει ένα συγκεκριμένο επίπεδο ομοιομορφίας για το χωρικό σχεδιασμό όσον αφορά τη νομοθεσία. Τα κρατίδια είναι υπεύθυνα για το χωρικό

σχεδιασμό της περιοχής τους, και για να κάνουν κάτι τέτοιο πρέπει να λάβουν υπόψη τους τη συνταγματικά κατοχυρωμένη «αυτοδιοίκηση» του τοπικού επιπέδου (CEC, 1999).

Η δομή του χωροταξικού σχεδιασμού στη Γερμανία αποτελείται από δύο επίπεδα, το εθνικό και το περιφερειακό. Το εθνικό επίπεδο αφορά την Ομοσπονδία, όπου ο χωροταξικός σχεδιασμός δεν αποτελείται από συγκεκριμένα σχέδια αλλά από κατευθύνσεις και οδηγίες υπό τη μορφή γενικών αρχών και στόχων. Οι κατευθύνσεις-οδηγίες ορίζονται σε συνεργασία με το αμέσως κατώτερο επίπεδο διοίκησης, το περιφερειακό, δηλαδή αυτό των κρατιδίων, μέσω της μόνιμης διάσκεψης των υπουργών της ομοσπονδίας και των Κρατιδίων, που είναι υπεύθυνοι για το χωρικό σχεδιασμό (Ministerkonferenz für Raumordnung). Οι κατευθύνσεις αυτές έχουν απολύτως ενδεικτικό χαρακτήρα, αφού δεν είναι δεσμευτικές για τους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς.

Το επόμενο επίπεδο είναι το περιφερειακό, που αφορά το χωροταξικό σχεδιασμό στα Κρατίδια. Αυτό το επίπεδο σχεδιασμού χωρίζεται σε δύο άλλες βαθμίδες. Η πρώτη αφορά το στρατηγικό χωροταξικό σχέδιο που εκπονείται από το κάθε κρατίδιο ξεχωριστά με στόχο την χωρική οργάνωση και τον προγραμματισμό (Landesentwicklungsprogramm ή Landesentwicklungspläne). Η επόμενη βαθμίδα αφορά τα περιφερειακά χωροταξικά σχέδια (Regionalpläne) που εκπονούν οι περιφέρειες του κάθε Κρατιδίου. Αντίθετα με το προηγούμενο επίπεδο τα σχέδια εδώ είναι δεσμευτικά και για τους δημόσιους φορείς αλλά και για τους ιδιώτες. Μάλιστα αυτά τα σχέδια πρέπει να λαμβάνονται υπόψη από το επόμενο επίπεδο που είναι οι Δήμοι.

Το τελευταίο επίπεδο είναι αυτό των Δήμων, βέβαια εδώ γίνεται λόγος για χωροταξικό σχεδιασμό αλλά για πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι Δήμοι εκπονούν «ευρύτερα» σχέδια χρήσεων γης (Flächennutzungsplan) που αφορούν ολόκληρη την γεωγραφική περιοχή του Δήμου και είναι δεσμευτικά μόνο για τους δημόσιους φορείς, και Κανονιστικά Σχέδια Χρήσεων Γης (Bebauungspläne), τα οποία αφορούν συνήθως ένα μικρό τμήμα του δήμου και είναι δεσμευτικά και για τους δημόσιους φορείς και τους ιδιώτες.

Κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί επίσης ότι το Γερμανικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού διαχωρίζεται ανάμεσα σε δύο συνιστώσες. Η μια συνιστώσα αφορά στον υπερ-τοπικό



σχεδιασμό και αποτελεί μια «από τα επάνω» προσέγγιση. Την συνιστώσα αυτή συνθέτουν οι κατευθύνσεις- οδηγίες για τον χωρικό σχεδιασμό σε εθνικό επίπεδο, τα στρατηγικά χωροταξικά σχέδια (Landesentwicklungsprogramm ή Landesentwicklungsplaene) των κρατιδίων και τα περιφερειακά σχέδια (Regionalpläne) και τέλος, τα υπερτοπικής κλίμακας τομεακά σχέδια (Fachpläne) (CEC, 1999).

Η άλλη λειτουργία του σχεδιασμού αφορά στον τοπικό σχεδιασμό χρήσεων γης, και αποτελεί μια «από τα κάτω» διαδικασία. Στην συνιστώσα αυτή του σχεδιασμού εντάσσονται τα «ευρύτερα» σχέδια χρήσεων γης και κανονιστικά σχέδια χρήσεων γης που εκπονούν οι Δήμοι (Flächennutzungsplan ή Bebauungspläne). Είναι χαρακτηριστικό να αναφέρουμε πως την αποκλειστική αρμοδιότητα για την εκπόνηση αυτών των σχεδίων την έχουν οι δήμοι, πάντα υπό το πλαίσιο και το σύνολο των αρχών του νόμου ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)).

### 3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ

Στη Γερμανία, ο αστικός σχεδιασμός είναι ευθύνη του Δήμου, καθώς το σύστημά της στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην αποκέντρωση. Στο πλαίσιο αυτό, θέματα που αφορούν χρήσεις γης και μεγάλης κλίμακας έργα καθορίζονται από τις υπηρεσίες του Δήμου, ενώ για μικρής κλίμακας αιτήματα υπεύθυνο είναι το κάθε Δημοτικό Διαμέρισμα. Αν και γίνονται δημόσιες συζητήσεις για το σχεδιασμό και τα αρχιτεκτονικά ζητήματα στον Τύπο και τα δημόσια φόρουμ, οι αποφάσεις παίρνονται μέσω της θεσμικής γραφειοκρατίας του σχεδιασμού. Η επίσημη διαδικασία σχεδιασμού προκαλούσε αντιπαραθέσεις, καθώς υπήρχαν ανταγωνιστικά ενδιαφέροντα και διαφορετικές έννοιες που αφορούσαν συγκεκριμένες χρήσεις γης και κάποια αρχιτεκτονικά θέματα (Loeb, 2006).

Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, είναι ευθύνη του Δήμου. Τα εργαλεία που χρησιμοποιεί το Βερολίνο για να επηρεάσει και να διαμορφώσει την οργάνωση του αστικού χώρου, για να παράσχει το απαραίτητο πλαίσιο αρχών και επιδιώξεων πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά και για να προωθήσει την υλοποίηση του σχεδιασμού στις χαμηλότερες κλίμακες είναι τα παρακάτω ([www.berlin.de](http://www.berlin.de)):

- Εθνικό Οικοδομικό Δίκαιο (Oeffentliches Baurecht)  
Αποτελεί την Νομοθεσία της Ακίνητης Περιουσίας, που αφορά τις ρυθμίσεις περί των Ακινήτων, δηλαδή σχετικά με τη δημιουργία, τη χρήση, την αλλαγή και την απαλλαγή από το Ακίνητο.
- Αστικό Οικοδομικό Δίκαιο (Staedtebaurecht)  
Η συγκεκριμένη Νομοθεσία εκτελείται σε Ομοσπονδιακό επίπεδο και ρυθμίζει την ποιότητα και τη χρήση της γης.
- Οικοδομικό Δίκαιο (Bauordnungsrecht)  
Η Νομοθεσία αυτή του κρατιδίου αναφέρεται στη δημιουργία και τη χρήση των Ακινήτων

Σίγουρα, αυτά δεν αποτελούν τα μοναδικά εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Τα υπόλοιπα εργαλεία και ίσως πρακτικότερα υπάρχουν σε μορφή σχεδίων και συνδέονται άμεσα με τα παραπάνω. Ξεκινώντας από το Bauleitplan, το οποίο είναι ένα σχέδιο που θέτει τους στόχους για την περαιτέρω ανάπτυξη, με σκοπό να βελτιώσει ή τουλάχιστον να διατηρήσει την ποιότητα ζωής της περιοχής. Μέσα από αυτή τη διαδικασία δημιουργείται και το Baurecht.

Ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί το Flächennutzungsplan. Είναι ένα σχέδιο στρατηγικής σημασίας έχει την ανάγκη χρονικής καθοδήγησης, καθώς δημιουργεί ένα αναπτυξιακό πλαίσιο χωρίς να υπάρχει συγκεκριμένος χρονικός ορίζοντας. Σκοπός του είναι η οργάνωση των χρήσεων γης της ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής του Βερολίνου και η δημιουργία έπειτα του Bebauungsplan.

Ακόμα, υπάρχει το Stadtentwicklungsplan, το οποίο αποτελεί ένα σχέδιο που δίνει κατευθύνσεις και θέτει στόχους για συγκεκριμένες κατηγορίες, όπως είναι η κατοικία, οι κοινωνικές υποδομές κλπ. Το σχέδιο αυτό αποτελεί την βάση για κάθε μορφή σχεδιασμού, καθώς συγκεκριμενοποιεί το Flächennutzungsplan. Στην ουσία θέτει χρονικές και χωρικές προτεραιότητες, ασχολείται με προβληματικές περιοχές και προσπαθεί να προλάβει καταστάσεις. Τέλος, υπάρχει και το Bereichsentwicklungsplan. Αυτό στην ουσία συμπληρώνει το κενό μεταξύ του σχεδιασμού που αφορά την έκταση της πόλης στο σύνολό της και του τοπικού σχεδιασμού. Έχει τη μορφή ενός σχεδίου

χρήσεων γης που συντονίζει τα ειδικά σχέδια με συγκεκριμένους στόχους ανάπτυξης ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)).

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να γίνει αναφορά σε δύο προγράμματα το Stadtumbau Ost και το Stadtumbau West. Αποτελούν στην ουσία μια συνεργασία μεταξύ της Ομοσπονδίας και του Κρατιδίου αλλά αφορούν κυρίως τις περιοχές του Βερολίνου. Μπορούν να χαρακτηρισθούν ως μια προσπάθεια αναζωογόνησης αλλά και αναγέννησης του Βερολίνου. Το πρόγραμμα Stadtumbau Ost συντάχθηκε το 2002 και περιλαμβάνει 26 περιοχές του Βερολίνου. Στοχεύει στην βελτίωση της ποιότητας της ζωής και του περιβάλλοντος, δίνοντας ιδιαίτερη σημασία στις συγκοινωνιακές υποδομές. Τρία χρόνια αργότερα δημιουργήθηκε ένα παρόμοιο πρόγραμμα για τις Δυτικές περιοχές (Stadtumbau West) και αφορούσε στις δημογραφικές αλλαγές του Βερολίνου και κάποιες πολεοδομικές ρυθμίσεις ([www.stadtumbau-berlin.de](http://www.stadtumbau-berlin.de)).

### 3.3. ΟΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΝΕΔΕΙΞΑΝ ΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ

Το Βερολίνο αποτελεί μια σύγχρονη και συναρπαστική πόλη που έχει να προσφέρει τοπόσημα, εικόνες και διαδρομές/αφηγήσεις, όπως και άλλες πόλεις που προσφέρουν αρχαία μνημεία ή θεατρικές παραστάσεις. Αυτός ο αρχιτεκτονικός και σχεδιαστικός πλούτος εντοπίζεται σε όλες τις περιοχές του. Αποτελεί την πόλη που έχει χαρακτηριστεί ως η πρωτεύουσα των πολεοδόμων και των αρχιτεκτόνων, καθώς ο αστικός και ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός κατέχει ιδιαίτερη θέση. Αυτό αποδεικνύεται και από κάποιες χαρακτηριστικές περιοχές, όπως είναι:

#### *Potsdamer Platz*

Τη δεκαετία του '20 η Potsdamer Platz αποτελούσε μια από τις πιο ζωντανές αστικές περιοχές της Ευρώπης. Ήταν μια πλατεία στην περιοχή της οποίας αναπτύσσονταν έντονες οικονομικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες. Η εικόνα αυτή άλλαξε απότομα με την έναρξη του πολέμου, όταν η περιοχή μετατράπηκε σε ερείπια. Συγκεκριμένα, άλλαξε τη δεκαετία του '40 όταν ο Hitler αποφάσισε να χτίσει μια νέα πόλη (Germania) ως πρωτεύουσα του Ραιχ του. Έτσι, αφού ο ίδιος ήταν ο πιο αρμόδιος για το σχεδιασμό, η ανάπτυξη της Potsdamer Platz δεν ήταν εκείνη που θα περίμενε κανείς (Cohrane κ.α., 2001).

Μετά την πτώση του τοίχους ξεκίνησε η ανάπλαση της περιοχής. Στόχος ήταν η αναζωογόνηση της πόλης μέσω της δημιουργίας ενός νέου κέντρου, το οποίο θα αποτελούσε σημείο συνάντησης, τουριστικό πόλο, κέντρο ψυχαγωγίας αλλά εν μέρει και περιοχή κατοικίας. Σημαντικό ρόλο σε αυτό το τεράστιο έργο έπαιξαν και οι ιδιοκτήτες γης του Potsdamer Platz που ήταν εταιρίες όπως η Daimler Benz και η Sony. Αυτές κατασκεύασαν ιδιαίτερα εντυπωσιακά κτίρια το Debis και το Sony Center αντίστοιχα, που σήμερα αποτελούν σύμβολα για την περιοχή αλλά και για όλη την πόλη ([www.berlin.de](http://www.berlin.de)).

Εικόνα 2: Sony Center



Πηγή: [www.berlin.de](http://www.berlin.de)

Τα παραπάνω κτίρια αποτελούνται κυρίως από γραφεία που εξυπηρετούσαν τις δύο μεγάλες αυτές επιχειρήσεις. Μαζί με αυτά όμως ξεκίνησε να αναπτύσσεται η περιοχή στο σύνολό της. Δημιουργήθηκαν κατοικίες, κέντρα ψυχαγωγίας όπως το μουσικό θέατρο, καζίνο, πολυκινηματογράφοι, εστιατόρια, μουσεία, ξενοδοχεία, εμπορικά και πολιτιστικά κέντρα.

Οι περισσότερες επενδύσεις έγιναν από τον ιδιωτικό τομέα, αφού το μεγαλύτερο μέρος των οικοπέδων ανήκε σε ιδιώτες. Η περιοχή ανάπλασης σίγουρα περιλαμβάνει πλατείες και δημόσια κτίρια.

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι οι μικτές χρήσεις και οι επαναχρησιμοποιούμενες υποδομές φαίνεται να ικανοποιούν κάποια από τα κριτήρια

για την ανοικοδόμηση του Βερολίνου και τη δημιουργία μιας σύγχρονης ευρωπαϊκής πόλης. Εντούτοις, η διαφορά μεταξύ του παρελθόντος και του παρόντος είναι πολύ έντονη στο Potsdamer Platz. Οι σύγχρονες ευρωπαϊκές πόλεις δεν έχουν την ανάγκη να σβήσουν τα στοιχεία της ιστορίας τους όσο το Βερολίνο, και με χαρακτηριστικό παράδειγμα το Potsdamer Platz. Ο Δήμος αποφασισμένος να αποδείξει ότι θα μπορούσε να υπάρξει αστική ανάπτυξη στο Βερολίνο, χωρίς να πρέπει να αναφέρεται συνέχεια στην τρομακτική ιστορία της Γερμανίας, ανατρέπει το αστικό και εθνικό πλαίσιο ανάπτυξης. Προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος της απομάκρυνσης της ιστορίας της περιοχής από τα κτίρια, επέτρεψε η Potsdamer Platz να παρουσιάζει μεγαλύτερη ομοιότητα με τους ουρανοξύστες του Μανχάτταν και του Σικάγου, παρέχοντας ταυτόχρονα τις εγκαταστάσεις λιανικού εμπορίου που υπάρχουν σε οποιαδήποτε προαστιακή εμπορική λεωφόρο αγορών στην Ευρώπη και τη Βόρεια Αμερική (Gittus, 2002).

### Pariser Platz

Η Pariser Platz ήταν μια από τις περιοχές του παλιού Βερολίνου, η οποία έπαιξε πολύ σημαντικό ρόλο. Η ανασυγκρότηση της περιοχής μετά την πτώση του τείχους αποτελούσε πάγιο αίτημα του, καθώς είχε χαρακτηριστεί ως σύμβολο της επανένωσης της πόλης αλλά και όλης της Γερμανίας. Έτσι, στις 6 Ιουλίου 1993 αποφασίστηκε να ξανακατασκευαστεί η περιοχή παίρνοντας τη παλιά της μορφή ([www.berlin.de](http://www.berlin.de)).

Εικόνα 3: Το Pariser Platz



Πηγή: [www.stadtpanoramen.de](http://www.stadtpanoramen.de)

Η ανάπλαση της Pariser Platz θα επανάφερε τη ζωντάνια και την ομορφιά που χαρακτήριζε κάποτε τη συγκεκριμένη περιοχή. Χαρακτηριστικό της αποτελούσε η ανάμειξη πολλών και διαφορετικών χρήσεων, τις οποίες κατάφερε να ξαναποκτήσει. Η Αμερικανική, η Γαλλική και Βρετανική Πρεσβεία, όπως επίσης το ξενοδοχείο Adlon και η Ακαδημία της Τέχνης επέστρεψαν στην θέση τους δημιουργώντας νέες χρήσεις που αφορούν τις υπηρεσίες, τη γαστρονομία, τον πολιτισμό, την επικοινωνία και τέλος ακόμα και την κατοικία.

Ιδιαίτερα σημαντικές είναι και οι τοπικές επεμβάσεις στην περιοχή, που αφορούν το σχεδιασμό των ελεύθερων χώρων και των δρόμων. Δημιουργήθηκαν δίκτυα πεζοδρόμων καθώς και ποδηλατοδρόμων ώστε να βελτιωθεί η πρόσβαση κυρίως στα καταστήματα και τα εστιατόρια.

### Alexanderplatz

Η Alexanderplatz αποτελούσε, από τον 17ο αιώνα, τη σημαντικότερη είσοδο στο ιστορικό κέντρο της πόλης, συμπεριλαμβάνοντας τις σημαντικότερες αλλά και πιο προσβάσιμες περιοχές του Βερολίνου. Έτσι, η ανάπλαση της περιοχής ήταν ιστορικής σημασίας καθώς αποτελεί την κέντρο ενός δυναμικού εμπορίου, μιας πολυσύχναστης αγοράς και ενός κοινωνικού κέντρου.

Σήμερα, η Alexanderplatz έχει σχεδόν ολοκληρωθεί. Λίγο μετά την πτώση του τοίχους, το 1993 αποφασίστηκε η δημιουργία μιας νέας περιοχής που ουσιαστικά αφορούσε οχτώ ιδιοκτήτες/επενδυτές. Πραγματοποιήθηκε ένας πολεοδομικός διαγωνισμός, ώστε ο νικητής να αναλάβει το μεγάλο αυτό έργο. Βραβεύτηκε η πρόταση των Hans Kollhoff και Helga Timmermann, οποίοι στην ουσία σχεδίασαν 13 ουρανοξύστες που αποτελούσαν τη βάση για τον περεταίρω σχεδιασμό ([www.berlin.de](http://www.berlin.de)).

Η σημαντική αυτή περιοχή αποτελεί ένα κέντρο που θα συνδυάζει το εμπόριο, την εργασία, την κατοικία και την ψυχαγωγία. Το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων αποτελείται από γραφεία, αλλά έχουν δημιουργηθεί και μεγάλα και σημαντικά έργα όπως είναι το εμπορικό κέντρο και ο πολυκινηματογράφος.

Εικόνα 4: Alexander Platz



Πηγή: [www.stadtpanoramen.de](http://www.stadtpanoramen.de)

Όλες οι παραπάνω περιοχές βρίσκονται σε κεντρικά σημεία καθώς το Βερολίνο έχει περισσότερο από ένα κέντρο καθώς και πολλές μικρότερες κεντρικές περιοχές, οι οποίες οι οποίες επωφελήθηκαν από την ανάπτυξη του Βερολίνου (Just, 2005). Ξαφνικά άρχισαν να γίνονται μεγάλες επενδύσεις σε τέτοιες περιοχές, με αποτέλεσμα οι περιοχές όπως η Potsdamer Platz και η Alexanderplatz να γεμίσουν από υπερσύγχρονα ακίνητα που παρουσιάζουν ιδιαίτερα αυξημένη ζήτηση, με αποτέλεσμα αυτό να επηρεάζει την αγορά ακινήτων. Είναι φανερό ότι σε τέτοιες περιοχές η αυξημένη ζήτηση οδηγεί στην αύξηση των τιμών.

### 3.4. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΟ ΤΟΙΧΟΣ

Το κύριο εργαλείο που καθοδήγησε την ανάπτυξη του Δυτικού Βερολίνου, και συνεχίζει να διαμορφώνει τη βάση του σχεδιασμού στην ενωμένη πόλη, είναι το σχέδιο χρήσεων γης (*Flaechennutzungsplan*, ή FNP). Δημιουργήθηκε από το αρμόδιο τμήμα σχεδιασμού της πόλης (*Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung*) και εγκρίθηκε από τη Σύγκλητο των πόλεων, το οποίο αναφέρει το ποσοστό γης της πόλης που θα εκμεταλλευτεί. Έχουν δημιουργηθεί διάφορα FNPs κατά περιόδους αλλά το τελευταίο που εκδόθηκε πριν από την πτώση του τοίχους ήταν το FNP του 1984. Μετά την επανένωση, το 1994, εγκρίθηκε από τη Σύγκλητο ένα νέο σχέδιο (Loeb, 2006).

Στο FNP του 1994 δεν υπάρχει κανένα ίχνος της λωρίδας και του τότε ακόμα κενού χώρου στα όρια περιοχής όπου βρισκόταν το τοίχος. Αντίθετα, το σχέδιο αυτό ενσωμάτωνε το μεγαλύτερο μέρος των περιοχών που συμπεριλάμβανε το σχέδιο ανάπτυξης της πόλης που δημιουργήθηκε το 1984 με το FNP. Με την επανένωση της πόλης απορροφήθηκε η ζώνη που αποτελούσε τα σύνορα και τα προσχέδια ανάπτυξης εκπονήθηκαν με τα δεδομένα της Δύσης. Αυτό ισχύει για τις περισσότερες γειτονιές, αλλά ισχύει, επίσης, και για τις περιοχές που υπέστησαν μεγάλο βαθμού ανασυγκρότηση, όπως το τετράγωνο της κυβέρνησης και η Potsdamer Platz. Και στις δύο περιπτώσεις, το FNP του 1984 είχε καθορίσει τις χρήσεις που θα αναπτύσσονταν στο μέλλον πραγματοποιώντας κάποιες προσαρμογές.

Ένα άλλο χαρακτηριστικό των FNPs είναι οι ζώνες λειτουργίας που στηρίζονται στην προηγούμενη χωρική οργάνωση της πόλης. Αξιοσημείωτα είναι τα σχέδια ανασυγκρότησης της περιοχής όπου κάποτε υπήρχε το τοίχος, καθώς πραγματοποιήθηκαν σημαντικές αλλαγές και στις δύο πλευρές. Η δημιουργία του τοίχους περιλάμβανε συχνά την κατεδάφιση κτιρίων κατά μήκος της διαδρομής. Επίσης μπορεί να κάλυπτε δρόμους ή και ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα. Σε κάποιες περιοχές, όπου οι ζημιές που προκάλεσε ο Β' παγκόσμιος πόλεμος ήταν σημαντικές, ιδιαίτερα στα σύνορα μεταξύ του Ανατολικού και του Δυτικού Βερολίνου, και δεν αναπτύχθηκαν όσο υπήρχε το τοίχος. Σε μερικές περιπτώσεις, είχαν αλλάξει και οι χρήσεις. Συγκεκριμένα, οι βιομηχανικές περιοχές ήταν πιθανότερο να εγκαταλειφθούν και να καταλήξουν brownfields, κάτι που σημαίνει ότι απαιτούταν μεγαλύτερη ανασυγκρότηση, καθώς απεικόνιζαν την παρακμή της βιομηχανίας του Βερολίνου και των ξεπερασμένων εργοστασίων της ΟΔΓ. Όλες αυτές οι ρήξεις απασχόλησαν το FNP του 1994. Τα σχέδια αυτά εμπεριέχοντας την ανάλυση του επιπέδου ανάπτυξης της περιοχής, εξέταζαν τις επιπτώσεις τέτοιων αλλαγών με σκοπό να πραγματοποιηθεί η ανασυγκρότηση του χώρου ικανοποιώντας τις σύγχρονες ανάγκες και παράλληλα να απεικονίζουν την πρόσφατη ιστορία της πόλης. Αντίθετα, η επίνοια της χωρικής οργάνωσης του FNP στηρίζεται στην εποχή πριν την κατασκευή του τοίχους και την προπολεμική περίοδο.

Έγγραφα της ΟΔΓ που αφορούσαν το σχεδιασμό και προόριζαν το Ανατολικό Βερολίνο για πρωτεύουσα δεν χρησιμοποιήθηκαν από το νέο σχέδιο χρήσεων γης. Σύμφωνα με τον Hans Stimmann, τον έπειτα διευθυντή του τομέα αστικής ανάπτυξης



της Συγκλήτου του Βερολίνου και Τμήματος Κατοικίας, το γενικό σχέδιο ανάπτυξης του Ανατολικού Βερολίνου δεν χρησιμοποιήθηκε ως βάση για το σχέδιο χρήσεων γης για τους ένδεκα Δήμους του Ανατολικού Βερολίνου, λόγω του ότι το περιεχόμενό του απευθυνόταν σε μια σοσιαλιστική κοινωνία, η οποία είχε ξεπεραστεί. Μια από τις θεμελιώδεις αλλαγές της επανένωσης αποτελεί η ιδιωτικοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας που ανήκε στην ΟΔΓ. Αυτό δεν ίσχυσε για τη γη, αφού αυτή χρησιμοποιήθηκε για τις νέες κυβερνητικές ανάγκες καθώς αποφασίστηκε η επιστροφή της ομοσπονδιακής πρωτεύουσας στο Βερολίνο. (Loeb, 2006).

Αμέσως μετά την πτώση του τοίχους το Νοέμβριο του 1989, οι τοπικοί σχεδιαστές κλήθηκαν να ξεκινήσουν με την ανάλυση των προβλημάτων και των δυνατοτήτων αναδιαμόρφωσης της ζώνης γύρω από το τοίχος. Στις αρχές της δεκαετίας του '90, δημιουργήθηκε μια Ειδική Περιφερειακή Επιτροπή που οργάνωσε μια ομάδα εργασίας με στόχο την ανάπτυξη και τη συντήρηση των πόλεων. Αυτός ο φορέας δημιούργησε στη συνέχεια μια συντονιστική επιτροπή, την Ειδική Ομάδα του Χώρου γύρω από τα σύνορα, της οποίας της ανατέθηκαν μελέτες προγραμματισμού για εννέα γεωγραφικά καθορισμένους κύκλους. Αυτοί αποτελούνταν από τους αντιπροσώπους σχετικών γραφείων προγραμματισμού των περιοχών του Βερολίνου και αντίστοιχα και του Βραδεμβούργου, και είχε ισάριθμη συμμετοχή από το Ανατολικό και το Δυτικό τμήμα. Κάποιοι από αυτούς τους κύκλους είχαν την ανάγκη ενίσχυσης από ανεξάρτητες εταιρίες σχεδιασμού. Τα συμπεράσματά αυτής της μελέτης δημοσιεύθηκαν από το γραφείο της Συγκλήτου του Βερολίνου για την Ανάπτυξη των Πόλεων και την Περιβαλλοντική Προστασία, τον Φεβρουάριο του 1991 σε μια έκθεση σχετικά με τον προγραμματισμό του χώρου γύρω από τα σύνορα.

Το συγκεκριμένο έγγραφο είναι σημαντικό καθώς παρουσιάζει την πιο πρόσφατη απογραφή της ζώνης γύρω από το τοίχος. Εστιάζεται, εντούτοις, στην ευρύτερη περιοχή, καθώς εξετάζει τις περιβάλλουσες γειτονιές και αξιολογεί όχι μόνο την κατάσταση των υπάρχοντων οικοδομικών μορφών αλλά και την επάρκεια των μεταφορικών συνδέσεων, των ελεύθερων χώρων, του νερού και της ποιότητας της ατμόσφαιρας. Οι μεμονωμένες μελέτες επεκτείνονται και περαιτέρω, δεδομένου ότι επιστούν την προσοχή τους στις ανάγκες της πόλης και τα προγράμματα στα οποία υποτάσσονται τα σχέδια γειτονιάς, όπως στην κατασκευή εθνικών οδών και αεροδρομίων. Στην πραγματικότητα, η ευδιάκριτη αυτή χωρική ζώνη τείνει να

εξαφανιστεί καθώς αυτές οι μελέτες ασχολούνται με τους στόχους των δύο μεγάλων τμημάτων της πόλης. Πέρα από τη μελέτη για τη ζώνη γύρω από το τοίχος, οι μελέτες αυτές αποτελούσαν την ευκαιρία να αξιολογηθεί ολόκληρο ανατολικό τμήμα της πόλης και να δημιουργηθούν σχέδια που να ενσωματώνουν τις ιδέες για την αστική ανάπτυξη με τις οποίες είχε εξελιχθεί το Δυτικό μέρος, χρησιμοποιώντας εργαλεία προγραμματισμού όπως το FNP του 1984 (Loeb, 2006).

Η έκθεση σημειώνει επίσης δύο γενικούς τρόπους με τους οποίους η μνήμη του τοίχους θα έπρεπε να συντηρηθεί. Βέβαια αυτό θα γινόταν με την προϋπόθεση ότι οι μεμονωμένες μελέτες θα εντόπιζαν τις περιοχές όπου υπήρχε χαραγμένη η μνήμη της πόλης και θα μπορούσαν να τις συντηρήσουν. Με αυτό τον τρόπο θα εμφανίζονταν τα πιο πρόσφατα ορόσημα καθώς επίσης και τα παραδοσιακά. Η δεύτερη μέθοδος διατήρησης της μνήμης του τοίχους ήταν να δημιουργηθούν όπου είναι δυνατό πεζόδρομοι και ποδηλατόδρομοι κατά μήκος των συνόρων. Στις περιοχές όπου δεν είχε γίνει κάποια αναδιαμόρφωση ή όπου η ζώνη του τοίχους έγινε χώρος πρασίνου, ο δρόμος περιπόλου μετατράπηκε σε μονοπάτι.

Η έμφαση που δόθηκε στην λειτουργική επανένωση των δύο τμημάτων της πόλης φαίνεται στην έκθεση του 1991 καθώς επίσης και σε πιο πρόσφατα έγγραφα, όπως αυτά που εκδόθηκαν από το Stadtforum το 1992. Αυτός ο φορέας των περίπου ογδόντα αντιπροσώπων, συμπεριλαμβάνοντας τους αρμόδιους για το σχεδιασμό, αρχιτέκτονες και μελετητές, ιδρύθηκε αρχικά το 1982, και ξεκίνησε να συζητά για τη μελλοντική ανάπτυξη του Βερολίνου το 1991. Ήταν υπεύθυνος για όλα τα ζητήματα προγραμματισμού και συνεχίζει ακόμα και σήμερα να εξυπηρετεί τον ίδιο σκοπό. Ένα από τα καθήκοντά του, αφού έπεσε το τοίχος, ήταν να σχηματίσει μια εικόνα για την ανάπτυξη του Βερολίνου ως μια ενοποιημένη πόλη, και ασχολούνταν με το πρόγραμμα “Idea of the City” που δημοσιεύθηκε από το γραφείο της Συγκλήτου για την Ανάπτυξη της πόλης (Loeb, 2006).

Μετά από την έγκριση του νέου σχεδίου χρήσης γης το 1994, μια άλλη έκθεση δημοσιεύθηκε η οποία απέδειξε ότι τα τοπικά προγράμματα παγίδεψαν τον αστικό σχεδιασμό. Αναφερόταν και στα τρία επίπεδα προγραμματισμού. Αυτό αποτέλεσε το γενικό πλαίσιο που θεσπίστηκε από το σχέδιο χρήσεων γης, τα τομεακά σχέδια που συντόνισαν τη Σύγκλητο με τους στόχους και τα προγράμματα ανάπτυξης της κάθε

περιοχής. Υπήρξε, επίσης, μια προσπάθεια να θεσμοθετηθεί ένα πλαίσιο για περιφερειακό προγραμματισμό σε συνεργασία με το κρατίδιο του Βραδεμβούργου.

Στο τέλος της δεκαετίας, το 2000, η ζώνη γύρω από το τοίχος αποτέλεσε μια ανεξάρτητη οντότητα, που ανατέθηκε από το γραφείο της Συγκλήτου για την Ανάπτυξη των Πόλεων σε μια ιδιωτική εταιρία. Η έκθεση που συντάχθηκε επιβεβαιώνει την ιστορική σημασία του τοίχους και διαπιστώνει ότι δεν υπήρχε ενιαία αντίληψη της περιοχής, μια τέτοια προοπτική αναπτύχθηκε ουσιαστικά στα σχέδια της πόλης τη δεκαετία του '90. Εξέταζε περίπου μόνο 330 εκτάρια (3.300 στρέμματα) γης μέσα στην περιοχή του τοίχους που χώρισε το Ανατολικό από το Δυτικό Βερολίνο. Το μεγαλύτερο μέρος του ελεύθερου χώρου έγινε χώρος πρασίνου και περιοχές ψυχαγωγίας (38%), ενώ οι οδοί αποτελούν το δεύτερο μεγαλύτερο (25%) και τα κτίρια αποτελούν το 20% της περιοχής, ενώ το υπόλοιπο αποτελούνταν από το κανάλι και το ποτάμι (11%) και το σύστημα μαζικών μεταφορών (6%) (Loeb, 2006).

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι, διερευνώντας τις ιδέες που εκφράζονται μέσα από τα σχέδια, είναι χρήσιμο να σημειωθούν κάποια χαρακτηριστικά γνωρίσματα των αστικών και ιστορικών πλαισίων που αναπτύχθηκαν. Το 1989, παρουσιάστηκαν τα σημάδια που προκάλεσε η δημιουργία του τοίχους μέσα στην πόλη, όπως επίσης και οι ενδείξεις, ειδικά στο Ανατολικό Βερολίνο, της καταστροφής της πόλης από τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Αυτό φαίνεται και μέσα από τις δύο ισοπεδωμένες περιοχές όπου πόλεμος έχει καταστρέψει τις υποδομές, χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί καμία ανοικοδόμηση ούτε καν στις περιοχές όπου υπήρχαν παλιότερα κτίρια. Ένα ακόμα στοιχείο αποτελεί η επίμονη παρουσία του παρελθόντος του Ανατολικού Βερολίνου και η επιδείνωση της κατάστασης των κτιρίων λόγω έλλειψης συντήρησης, καθώς είναι ορατή η αποσύνθεσή τους. Σε γενικές γραμμές και τα δύο καθεστώτα έπαιρναν αποφάσεις που στηρίζονταν στο καθεστώς της Γερμανίας (ΟΔΓ) για την κατανομή των πόρων σε μια περιορισμένη οικονομία. Παρουσίασαν μια έντονη αντίθεση σχετικά με τους αστικούς όρους στο Δυτικό Βερολίνο, και έτσι υπήρξε μια γενναιόδωρη οικονομική ενίσχυση από την Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας (ΟΔΓ) που εξασφάλισε τις τρέχουσες κατασκευές και την αποκατάστασή τους (Loeb, 2006).

Αυτή η αντίθεση προκαλούσε τη δυσαρέσκεια πολλών κατοίκων του Δυτικού Βερολίνου και της Δυτικής Γερμανίας σχετικά με την αισθητική της πόλης που συναντούσαν στο Ανατολικό Βερολίνο. Ίσως το σημαντικότερο παράδειγμα να αποτελεί η συντήρηση του παλατιού της Δημοκρατίας (*Palast der Republik*), ένα κτίριο του 1976 από χάλυβα και γυαλί που στέγαζε το Κοινοβούλιο της ΟΔΓ καθώς επίσης αποτελούσε τόπο συνάντησης για τις μεγάλες συσκέψεις, κοινωνικά γεγονότα και ψυχαγωγία. Η θέση του βρισκόταν σε μια περιοχή όπου υπήρχε το παλάτι Hohenzollern της πόλης (Loeb, 2006).

Διαφορετικές ήταν οι προσεγγίσεις για τη λειτουργία και το σχεδιασμό των αστικών περιοχών στο Ανατολικό και το Δυτικό Βερολίνο ακόμα και όταν έπεσε το τοίχος. Τέλος, εντούτοις, υπήρχαν άλλες ανάγκες και ενδιαφέροντα που έπρεπε να εξετασθούν ώστε να εξελιχθούν σωστά τα σχέδια της ανασυγκρότησης. Κατ' αρχάς, υπήρχε η ανάγκη της φυσικής επανένωσης της πόλης, για να επανασυνδεθεί η Ανατολή και η Δύση σχετικά με τις υποδομές και την χωρικής οργάνωσης. Μαζί με όλα τα παραπάνω καθιερώθηκε η ισότητα του βιοτικού επιπέδου μεταξύ των κατοίκων και τα δύο τμημάτων της πόλης. Κατά συνέπεια, ζητήματα των όρων κατοικίας, των χώρων πρασίνου, του καθαρού αέρα και του νερού έπρεπε επίσης να εξεταστούν (Loeb, 2006).

### 3.5. ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

Στο Βερολίνο, οι διαδικασίες ανοικοδόμησης ήρθαν σε σύγκρουση με την ιστορία, την επιμονή των αναμνήσεων και τα ερωτήματα των Γερμανών που ανησυχούσαν για την εμφάνιση του εθνικισμού μετά την ενοποίηση. Η Ομοσπονδιακή κυβέρνηση έχει επιστρέψει ήδη στο Βερολίνο, παρά τις ανησυχίες μερικών δημοσίων υπαλλήλων, οι οποίοι υποστήριζαν ότι επτά (από τα 16) Υπουργεία θα έπρεπε να μείνουν στη Βόννη έχοντας παραρτήματα στο Βερολίνο. Αν και η κλίμακα του κυβερνητικού τετραγώνου (Regierungsviertel) ήταν περιορισμένη υπήρχε η παραδοχή ότι το Βερολίνο έχει ήδη πολλά κτίρια που ήταν κατάλληλα για την χρήση που επιζητούσε η κυβέρνηση. Για κάποιους ντόπιους και πολιτικούς, αυτό φαινόταν τόσο ως απειλή όσο και ως ευκαιρία, καθώς από τη μια να αποτελούσε την απομάκρυνση του ανοίγματος και της κοινωνικής ανοχής του παρελθόντος (τουλάχιστον στη δύση) και από την άλλη την αντικατάσταση

της αυξανόμενης πειθαρχίας και αστυνόμευσης για την προστασία των νέων κρατικών οργάνων (Cohrane κ.α., 2001).

Όταν το Βερολίνο έγινε πάλι πρωτεύουσα, κτίρια όλων των προηγούμενων καθεστώτων επαναχρησιμοποιήθηκαν μετά από ανακαίνιση (Cohrane κ.α., 2001). Επίσης, η αποκατάσταση της πρωτεύουσας της ενωμένης Γερμανίας απαιτούσε το σχεδιασμό κάποιων περιοχών, για να γίνει δυνατή η κατασκευή των νέων κτιρίων και η ανακαίνιση των παλαιότερων που θα εξυπηρετούσαν τις ανάγκες της κυβέρνησης, καθώς επίσης και η δημιουργία των εγκαταστάσεων υποδομής που συνεπάγονται (Loeb, 2006).

Κάθε επιστροφή όμως είναι γεμάτη αντιπαραθέσεις και αξιολογήσεις. Σε καμιά άλλη περιοχή της Ευρώπης η εθνική και τοπική ιστορία δεν συζητείται τόσο αυστηρά, μέσω της αρχιτεκτονικής της. Μέσα από αναλύσεις της φυσικής κληρονομιάς του κτιριακού αποθέματος και των αναμνήσεων που βρίσκονται ενσωματωμένα σ' αυτά, εξετάζονται οι τρόποι με τους οποίους το παρελθόν μπορεί να διαμορφώσει το παρόν του Βερολίνου. Η εξερεύνηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς δίνει έμφαση στις ζωντανές αναμνήσεις του συγκλονιστικού αιώνα του Βερολίνου και της Γερμανίας που έκαναν την πόλη και τον πολιτισμό αυτό που είναι σήμερα. Οι εκτενείς αντιπαραθέσεις για τα μνημεία και τα κτίρια είναι σημαντικές, ακριβώς επειδή απεικονίζουν καθημερινά τους τρόπους με τους οποίους οι κάτοικοι του Βερολίνου αντιμετωπίζουν την προέλευσή τους.

Ο Hertling (Πρόεδρος του Επιμελητηρίου Αρχιτεκτόνων του Βερολίνου) θεωρεί ότι το Βερολίνο είναι ένα μουσείο αρχιτεκτονικής. Κατά συνέπεια, προέκυπταν πολλές αντιπαραθέσεις για το πώς θα έπρεπε να αντιμετωπίζεται αυτό το μουσείο. Σημαντικότερο θέμα των συζητήσεων αποτελούσε η αντικατάσταση των παλιών χρήσεων και ο καθορισμός των νέων. Ο Hertling υπογραμμίζει το ρόλο των τοπικών αρχιτεκτόνων στην εκστρατεία ενάντια στην κατεδάφιση των ναζιστικών κτιρίων (όπως το παλαιό Υπουργείο Αεροπορίας) και συγκεκριμένα του Palast der Republik (παλάτι της Δημοκρατίας). Ο ίδιος υποστηρίζει ότι δεν γίνεται ανακύκλωση της ιστορίας καταστρέφοντας την αρχιτεκτονική, η ανακύκλωση πραγματοποιείται με άλλους τρόπους (Cohrane κ.α., 2001).

### 3.6. ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

Το στοιχείο της διοικητικής αποκέντρωσης είναι ιδιαίτερα έντονο στη Γερμανία. Έτσι, το Βερολίνο που αποτελεί από μόνο του ένα κρατίδιο είναι υπεύθυνο για το σχεδιασμό στην περιοχή του.

Ο χωρικός σχεδιασμός επιδρά άμεσα στην κτηματαγορά. Όπου υπάρχει σωστός σχεδιασμός σε όλους τους τομείς, φαίνεται να εμφανίζεται και η ανάλογη αστική ανάπτυξη, η οποία με τη σειρά της κάνει πιο ελκυστική την περιοχή για επενδύσεις σε ακίνητα. Όταν αρχίζει να αναπτύσσεται μια περιοχή, πρώτη επίπτωση αποτελεί η αύξηση της ζήτησης ακινήτων στην συγκεκριμένη περιοχή και η αμέσως επόμενη είναι η αύξηση των τιμών. Ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές οι τιμές των γραφείων και των καταστημάτων αυξάνονται κατά πολύ. Τέτοιες περιπτώσεις παρουσιάζονται πολλές στη Γερμανική πρωτεύουσα, με πιο χαρακτηριστική την περιοχή της Potsdamer Platz η οποία μετά την επανένωση γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη.

Το Βερολίνο μετά την επανένωση προβλεπόταν να γνωρίσει τεράστια ανάπτυξη με αποτέλεσμα ο αριθμός των επενδύσεων σε ακίνητα. Η ανάπτυξη στο βαθμό που αναμενόταν όμως δεν υπήρξε, με αποτέλεσμα πολλές κατοικίες και ακόμα περισσότερα γραφεία να μείνουν κενά και να αναγκαστούν να μειώσουν κατά πολύ την τιμή τους. Ακόμα και σήμερα αυξάνεται συνεχώς ο αριθμός των οικοδομών καθώς ολοκληρώνονται αυτά που ξεκίνησαν να κατασκευάζονται κάποια χρόνια νωρίτερα, με αποτέλεσμα το ποσοστό κενών ακινήτων να αυξάνεται.

Ένα ακόμα δεδομένο που επηρέασε έμμεσα την κτηματαγορά είναι η παλαιότητα κάποιων κτιρίων. Το Βερολίνο παρουσιάζει περιοχές όπου τα κτίρια έχουν ιστορική σημασία, αλλά θυμίζουν τον πόλεμο, κάτι το οποίο δεν είναι ευχάριστο για όλους. Έχει τεθεί πολλές φορές το θέμα αν αυτά τα κτίρια πρέπει να κυρηχθούν διατηρητέα ή πρέπει να κατεδαφιστούν καθώς θυμίζουν εποχές ιδιαίτερα αρνητικές. Η διαδικασία απόφασης για το τι θα απογίνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα τα έθεσαν για κάποιο χρονικό διάστημα εκτός αγοράς. Επίσης, το εύρος των ενδιαφερόμενων είναι πολύ μικρότερο καθώς όπως αναφέρθηκε ένα μέρος των κατοίκων του Βερολίνου θεωρεί ότι αυτά τα κτίρια δεν πρέπει να υπάρχουν διότι αποτελούν έργα μιας άσχημης ιστορικής περιόδου (Flemming κ.α., 2001).

#### 4. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η ασφάλεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ακινήτων είναι ένα σημαντικό θέμα, αφού το ακίνητο αποτελεί όχι μόνο ένα φυσικό αντικείμενο, αλλά κυρίως ένα σύνολο δικαιωμάτων. Εάν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί ακινήτων δεν είναι διαυγή, το ακίνητο είναι δύσκολο να αποτελέσει αντικείμενο αγοραπωλησίας, αφού οποιαδήποτε στιγμή η κυριότητά του μπορεί να αμφισβητηθεί, και ο αγοραστής του να χάσει τα δικαιώματά του επί αυτού. Επιπλέον, ένα ακίνητο αποτελεί κεφαλαιακό στοιχείο, το οποίο μπορεί να υποθηκευθεί από μια τράπεζα, και ο ιδιοκτήτης του να επενδύσει τα χρήματα είτε σε άλλα ακίνητα είτε σε μια επιχείρηση. Εάν το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς δεν είναι καθαρό δεν μπορούν να υποθηκευθούν. Επομένως η ιδιοκτησία ακινήτων ως κεφάλαιο συνεισφέρουν στην οικονομική ανάπτυξη. (Byamugisha, 1999, Τριανταφυλλόπουλος, 2005).

##### 4.1. Η ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Η ενοποίηση της Γερμανίας στις 3 Οκτωβρίου 1990 και η μετάβαση από τον κρατικό σοσιαλισμό στον ιδιωτικό καπιταλισμό της αγοράς πραγματοποιήθηκε φέρνοντας θεμελιώδεις αλλαγές. Η ιδιωτικοποίηση της ιδιοκτησίας της κατοικίας και της γης αποτέλεσε το βασικό ζήτημα αυτής της διαδικασίας. Αμέσως μετά την πτώση του τείχους του Βερολίνου στις 9 Νοεμβρίου 1989, οι διαπραγματεύσεις μεταξύ των γερμανικών κυβερνήσεων ξεκίνησαν με σκοπό την προετοιμασία για μια ενωμένη Γερμανία. Η διευθέτηση των εκτάσεων και των Ακινήτων που εκκρεμούσαν (die Regelung offener Vermoegensfragen) αποτελούσαν από την αρχή θέμα σύγκρουσης μεταξύ των δύο συμβαλλόμενων μερών, καθώς η κάθε μια είχε τη δική της ιδεολογία σχετικά με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας στην καπιταλιστική και σοσιαλιστική πόλη. Προκειμένου λοιπόν, να διευκρινιστούν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί των Ακινήτων, έπρεπε να εξεταστούν όλες οι ενέργειες της ΛΔΓ (Λαϊκής Δημοκρατίας της Γερμανίας) από το 1949 και έως το 1989.

Η τότε κομμουνιστική κυβέρνηση κατάσχε το μεγαλύτερο μέρος της γης και των ιδιοκτησιών, οι οποίες ανήκαν πλέον στην ίδια, και στη συνέχεια αναδιένειμε και παραχώρησε τη χρήση τους. Ένα μεγάλο μέρος του αποθέματος κατοικιών ήταν

δημόσια ιδιοκτησία και η οποία πλέον βρισκόταν κάτω από τον κρατικό έλεγχο και προγραμματισμό. Η κατανομή της στηριζόταν στις αρχές της κοινωνικής ισότητας και κατά συνέπεια δεν επηρεαζόταν από τους κανόνες της αγοράς, καθώς η γη είχε τεθεί εκτός αγοράς και δεν μπορούσε να πουληθεί. Αυτή η πολιτική είχε ως αποτέλεσμα τα μισθώματα να είναι εξαιρετικά χαμηλά και να μην ποικίλουν πολύ σε σχέση με τη θέση και την ποιότητα των κατοικιών. Με αυτό τον τρόπο καταργήθηκε η ιδιωτική ιδιοκτησία και η αγοραία εκμετάλλευση της γης και των ακινήτων.

Η στέγαση, εν τούτοις, κρατικοποιήθηκε σε μικρότερο βαθμό σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ανατολικής Ευρώπης. Αν και η ΛΔΓ δεν επέτρεψε γενικότερα την ιδιωτικοποίηση της ακίνητης περιουσίας, υπήρχαν κατά την περίοδο 1949-1990 διαφορετικές αντιλήψεις σχετικά με την ιδιοκτησία. Περίπου 20% του αποθέματος της κατοικίας άνηκε στους συνεταιρισμούς (Genossenschaften), το 40% ήταν ιδιοκτησία των κατοίκων ή του κράτος (Volkseigentum) και περίπου 40% παρέμειναν στην ιδιωτική ιδιοκτησία (Reimann, 1997). Η ιδιωτική ιδιοκτησία ήταν δύο κατηγοριών: της προσωπικής ιδιοκτησίας (δικαίωμα ιδιοκτησίας το οποίο απέκλειε κέρδη από την καπιταλιστική χρήση της περιουσίας) και της ενοικίασης από ιδιώτη. Σε πολλές περιπτώσεις η προσωπική ιδιοκτησία διατηρούταν από την ΛΔΓ, ειδικά στην inner-city όπου υπήρχαν γειτονιές με κτιριακό απόθεμα που χρονολογείται πριν το 1918. Ενώ το ιδιωτικό ενοικιαζόμενο απόθεμα κατοικίας δεν είχε απαλλοτριωθεί στο σύνολό του, βρισκόταν κάτω από την διοίκηση του κράτους. Στο Ανατολικό Βερολίνο το 1989 περίπου 60% του αποθέματος κατοικίας ήταν κρατική ιδιοκτησία, περίπου 17% άνηκε στους συνεταιρισμούς και σχεδόν 24% παρέμειναν στα χέρια ιδιωτών. Χαρακτηριστικό είναι επίσης, ότι περισσότερη από τη μισή ιδιωτική ιδιοκτησία απέμεινε στην κοινοτική ένωση κατοικίας, ενώ το υπόλοιπο ήταν απόθεμα ιδιωτικής κατοικίας, που ανήκε συνήθως σε μονογονικές οικογένειες ή σε ιδιοκατοικημένη κατοικία (Geographisches Institut der Humboldt- Universitaet zu Berlin, 1994). Το γεγονός ότι τα μισθώματα ήταν προκαθορισμένα και κυμαίνονταν σε πολύ χαμηλά επίπεδα, είχε ως αποτέλεσμα να μην καλύπτονται τα έξοδα επισκευών και συντήρησης. Έτσι, η μίσθωση ιδιωτικών ακινήτων αποτελούσε βαρύ φορτίο για τους ιδιοκτήτες τους. Υπήρχαν μάλιστα περιπτώσεις όπου οι ιδιοκτήτες παραχωρούσαν το ακίνητό τους στο κράτος. Σε άλλες πάλι περιπτώσεις, όταν οι ιδιοκτήτες ζούσαν εκτός ΛΔΓ, η ιδιοκτησία τους εάν δεν απαλλοτριωνόταν βρισκόταν υπό την διαχείριση του κράτους. Συνεπώς, οι ιδιοκτήτες δεν είχαν στη διάθεσή τους την ιδιοκτησία τους.



Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι, το γενικό ζήτημα της απαλλοτρίωσης της γης και της ιδιοκτησίας δεν περιορίστηκε στη Γερμανία. Στις πρώην σοσιαλιστικές χώρες της Ανατολικής Ευρώπης και την πρώην Σοβιετική Ένωση η ξαφνική μετάβαση από τις δημόσιες, κεντρικά προγραμματισμένες οικονομίες σε καπιταλιστικές έχει κάνει το μέλλον της ιδιωτικής ιδιοκτησίας θέμα έντονης δημόσιας συζήτησης (Blacksell κ.α., 1996). Η σημαντικότερη διαφορά στην περίπτωση της Ανατολικής Γερμανίας σε σχέση με τις άλλες χώρες ήταν η ύπαρξη ενός ήδη υπάρχοντος συστήματος νομικού κανονισμού των δικαιωμάτων ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Στην Ανατολική Γερμανία η μετάβαση της δημόσιας περιουσίας σε ιδιωτική πραγματοποιήθηκε υιοθετώντας το δυτικο-γερμανικό σύστημα νόμων και ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, με συνταγματική τροποποίηση το 1990 (Born, 1997), δόθηκε προτεραιότητα στην ιδιωτική ιδιοκτησία. Με τη Συνθήκη Ενοποίησης (Einigungsvertrag) των δύο Γερμανιών προβλεύθηκε η νομική βάση που αφορούσε τους αρχικούς ιδιοκτήτες και την κατασχεμένη ιδιοκτησία τους. Το σύνολο των ιδιοκτησιών στην Ανατολική Γερμανία που είτε είχε κατασχεθεί, είτε βρισκόταν υπό την διοίκηση του κράτους, κατά το διάστημα 1949-1989, επρόκειτο να αποδοθεί στους αρχικούς ιδιοκτήτες. Η νομική βάση για την αποκατάσταση των ιδιωτικών περιουσιών αφορούσε επίσης τις ιδιοκτησίες που είχαν κατασχεθεί από το τρίτο Ράιχ (1933-1945). Το 1945 ξεκίνησε η διαδικασία της αποκατάστασης της ιδιοκτησίας με την διευκρίνιση για το τι ανήκει στην ΛΔΓ. Μετά από την πτώση του τείχους του Βερολίνου το 1989 η διαδικασία αυτή επεκτάθηκε και στην Ανατολική Γερμανία (Reimann, 1997).

Ο νόμος σχετικά με την απόδοση των ιδιοκτησιών (Vermögensgesetz) αναφέρει ότι έπρεπε πρώτα να γίνει η επιστροφή του ακινήτου και έπειτα η αποζημίωση για τις απώλειες που υπήρξαν (Rueckgabe vor Entschädigung). Ο νόμος αυτός επιτρέπει στους αρχικούς ιδιοκτήτες να παραλάβουν τις απαλλοτριωμένες ιδιοκτησίες τους. Οι συνέπειες όμως της αρχής της αποκατάστασης (Restitutionsprinzip) είναι ποικίλες και σοβαρές.

Μέχρι το 1992 υπήρχαν αρχειοθετημένες πάνω από 2 εκατομμύρια αξιώσεις για την αποκατάσταση της ακίνητης ιδιοκτησίας στα νέα κρατίδια της ενωμένης Γερμανίας και το Ανατολικό Βερολίνο. Ο αριθμός αυτός ανέρχεται περίπου στο 15% του αποθέματος κατοικίας της ΛΔΓ (Scholz, 1993). Μέχρι το 1996, περίπου 60% των ακινήτων είχαν

τακτοποιηθεί από τις υπεύθυνες υπηρεσίες (Vermögensämter), ενώ περίπου το ένα τρίτο των αξιώσεων αποκατάστασης που τακτοποιήθηκαν με κάποιο διακανονισμό έχουν επιστραφεί στους αρχικούς ιδιοκτήτες (Born, 1997).

Στο Ανατολικό Βερολίνο παρουσιάζονται διάφοροι τύποι ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας. Πολλοί είναι εκείνοι που διεκδικούν ως νόμιμοι ιδιοκτήτες την πρώην κρατική ιδιοκτησία. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι, στο Ανατολικό Βερολίνο σχεδόν τα τρία τέταρτα των ιδιοκτησιών απαιτούν αποκατάσταση, αλλά ο αριθμός αυτών που στοχεύουν στην απόκτηση τους είναι διπλάσιος. Κατά συνέπεια, ο μέσος όρος είναι δύο αιτήματα αποκατάστασης για κάθε Ακίνητο. Έτσι, οι δημόσιες υπηρεσίες που ήταν υπεύθυνες για την απόδοση των ιδιοκτησιών, έπρεπε να εξετάσουν πολύ προσεκτικά τη νομιμότητα των δικαιωμάτων του καθενός που τα διεκδικούσε, είτε αυτός ήταν ένα φυσικό πρόσωπο ή η ομοσπονδιακή κυβέρνηση ή το κρατίδιο.

Ιδιαίτερης σημασίας κρίνεται το γεγονός ότι, στο Ανατολικό Βερολίνο σχεδόν το 20% όλων των αιτημάτων αποκατάστασης είναι πρώην εβραϊκές ιδιοκτησίες. Πριν από το ναζιστικό καθεστώς το Ανατολικό Βερολίνο ήταν το κέντρο της γερμανικής εβραϊκής κοινότητας. Οι Εβραίοι ιδιοκτήτες αποτελούσαν ένα σημαντικό τμήμα της δομής της ιδιοκτησίας των μεσαίων τάξεων του Βερολίνου. Οι πολιτικές που χρησιμοποιούσαν οι Ναζί στη διαδικασία της αρειοποίησης (aryanization), ήταν να κατάσχουν τις ιδιοκτησίες των Εβραίων. Η εξάλειψη των Εβραίων προηγήθηκε από την αποεβραιοποίηση (Entjudung) της ακίνητης ιδιοκτησίας. Κατά συνέπεια, η αρχή της αποκατάστασης της ιδιοκτησίας που κατασχέθηκε από το τρίτο Ράιχ, μια από τις σκοτεινότερες περιόδους γερμανικής ιστορίας, αφορούν τις σχέσεις ιδιοκτησίας των Εβραίων πριν πάρουν οι Ναζί την εξουσία στα χέρια τους, τον Ιανουάριο του 1933. Η οικειοποίηση των εβραϊκών ιδιοκτησιών πραγματοποιήθηκε μεταξύ 1933 και 1945. Κατά τη διάρκεια του ναζιστικού καθεστώτος θεσπίστηκαν νέοι νόμοι, προκειμένου να αποκλειστούν οι Εβραίοι από την απόκτηση ακίνητης περιουσίας (Reimann, 1997).

Στην πράξη, η ιδιωτικοποίηση της κατοικίας και της γης επιτρέπουν διαφορετικά είδη ανάπτυξης, ειδικά σε ότι αφορά στις αστικές περιοχές, και παρουσιάζουν συνέπειες που αφορούν κοινωνικά, οικονομικά και γεωγραφικά στοιχεία.

#### 4.2. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η ιδιωτικοποίηση της ιδιοκτησίας, ειδικά της κατοικίας, και η αρχή αποκατάστασης παρουσιάζει διαφορετικές συνέπειες και τονώνει με διαφορετικό τρόπο την ανάπτυξη. Εξαρτάται από το μέγεθος της πόλης, τη διανομή της κατοικίας και της γης μέσα στην πόλη (inner-city, κατοικημένες περιοχές, περίχωρα, κέντρο της πόλης) και τον τύπο κατοικίας (μονογονικές οικογένειες ή ιδιοκατοικημένη κατοικία, πολλαπλάσιες κατοικίες) (Reimann, 1997). Ο βαθμός αποκατάστασης Ακινήτων των αρχικών ιδιοκτητών (Alteigentümer) ποικίλλει σύμφωνα με αυτά τα κριτήρια. Στις παλαιότερες αστικές περιοχές όπου επικρατούν κατοικίες που χρονολογούνται προ- 1918 και προ- 1945, τα αρχικά δικαιώματα ιδιοκτησίας αποκαταστάθηκαν σχεδόν στο σύνολό τους, ενώ στις εξωαστικές περιοχές όπου υπάρχουν κυρίως κατοικίες που χρησιμοποιούνται για ιδιοκατοίκηση, ο νόμος (Vermögensgesetz) ορίζει κάποιες εξαιρέσεις.

Σύμφωνα με το νόμο (αποκαλούμενο redlicher Erwerb) οι νέοι ιδιοκτήτες μιας κατοικίας που αγόρασαν την ιδιοκτησία μετά το 1949, που είχε κατασχεθεί από το κράτος ή διαχειριζόταν από αυτό, δεν ήταν υποχρεωμένοι να επιστρέψουν την ιδιοκτησία τους στους αρχικούς ιδιοκτήτες. Σε αντίθεση με τους ιδιοκτήτες, οι μισθωτές ή οι χρήστες ήρθαν αντιμέτωποι με την διαδικασία αποκατάστασης και ανησύχησαν επειδή θεώρησαν ότι θα πρέπει να εγκαταλείψουν τα σπίτια και τις κατοικίες που θεωρούσαν για πάνω από 40 έτη δικά τους. Αυτή η πτυχή της αρχής της αποκατάστασης αμφισβητείται ιδιαίτερα και έχει δημιουργήσει κοινωνική ένταση μεταξύ των γερμανικών πολιτών της Ανατολής και της Δύσης όπως επίσης και μεταξύ των κατοίκων, των χρηστών, των τωρινών και των αρχικών ιδιοκτητών (Reimann, 1997). Σε γειτονιές και πόλεις όπου υπήρχαν τα νέα και προκατασκευασμένα συγκροτήματα κτιρίων, τα αιτήματα αποκατάστασης της ακίνητης ιδιοκτησίας ήταν σπάνια. Μετά το 1990, αυτό το απόθεμα νέας κατοικίας, που αποτελούσε ιδιοκτησία των κατοίκων της ΟΔΓ, είχε περιέλθει στην κυριότητα των κοινοτικών ενώσεων κατοικίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις αποκλειόταν η αποκατάσταση του Ακινήτου, καθώς υπόκειται σε ένα άλλο είδος στρατηγικής ιδιωτικοποίησης, όπου μέρος αυτής της τοπικής ιδιοκτησίας προβλεπόταν να πουληθεί σε ιδιώτες.

Κατά συνέπεια, τα αρχικά δικαιώματα ιδιοκτησίας αφορούσαν κατοικίες σε περιοχές του inner-city και στα ιστορικά κέντρα των πόλεων. Οι μεγάλες πόλεις με εκτενή

αποθέματα κατοικίας προ- 1918, όπως το Βερολίνο, η Λειψία και το Πότσταμ, ήρθαν αντιμέτωπες με έναν μεγάλο αριθμό αξιώσεων. Αυτό που μπορεί πραγματικά να παρατηρηθεί είναι ότι, σε πολλές ιστορικές πόλεις, η συνταγματική τροποποίηση για την επιστροφή της ιδιοκτησίας που βρισκόταν υπό την κρατική διοίκηση στους αρχικούς ιδιοκτήτες της, είχε σημαντικές συνέπειες για την αστική ανάπτυξη και την αστική ανασυγκρότηση, καθώς επίσης δημιούργησε και κοινωνικά προβλήματα μεταξύ της Ανατολικής και της Δυτικής Γερμανίας (Reimann, 1997). Σε ορισμένες γειτονιές περίπου 90% των ακινήτων αφορούσε τέτοιες τις περιπτώσεις. Πρόβλημα αποτελεί επίσης το γεγονός ότι, οι περιοχές που επηρεάζονται κυρίως από τις αξιώσεις αποκατάστασης είναι και αυτές που παρουσιάζουν άμεση ανάγκη επένδυσης για την ανάπλαση και τον εκσυγχρονισμό τους. Η ανάγκη αυτή ανανέωσης οφείλεται στην παραμέληση του αποθέματος των κατοικιών που χτίστηκαν προ- 1945 στις σοσιαλιστικές πόλεις. Οι παλαιές αυτές κατοικίες αποτελούσαν μέρος της συλλογικής μνήμης των συνθηκών διαβίωσης κατά την προπολεμική καπιταλιστική περίοδο. Εάν δεν είχαν κατεδαφιστεί με την νέα στεγαστική πολιτική της ΟΔΓ κατά τη διάρκεια της αστικής ανασυγκρότησης, υπήρχαν σε κατάσταση αποσύνθεσης (θέρμανση με σόμπες, εξωτερική τουαλέτα ή κανένα λουτρό) (Geographisches Institut der Humboldt-Universität zu Berlin, 1994).

Η μακρόχρονη διαδικασία επιστροφής της ιδιοκτησίας επηρεαζόταν από αυτή την κατάσταση και είχε σημαντικές συνέπειες για το κράτος, που ήταν υπεύθυνο για την επισκευή αυτών των κατοικιών. Η διαδικασία κατοχύρωσης της ιδιοκτησίας ενός κτιρίου, μερικές φορές μπορεί να διαρκούσε δύο ή τρία έτη από τη στιγμή που το γραφείο τακτοποίησης των αμφιλεγόμενων αξιώσεων αναλάμβανε τη συγκεκριμένη περίπτωση. Η διαδικασία αυτή ήταν πολύ περίπλοκη, καθώς απαιτούσε μια αυξημένη γραφειοκρατία και μία ιδιαίτερα δύσκολη νομική διαδικασία. Τα αρχεία ήταν συχνά ελλιπή και ήταν πολύ συνηθισμένο να συνοδεύονται από δικαστικές διενέξεις. Απαιτούνταν δηλαδή μεγάλο χρονικό διάστημα μέχρι να ολοκληρωθεί η τακτοποίηση των ιδιοκτησιακών θεμάτων (Reimann, 1997).

Στις παλαιότερες αστικές περιοχές τα ακίνητα παρουσιάζουν περισσότερους διαδοχικούς ιδιοκτήτες κατά το παρελθόν, καθώς είχαν πραγματοποιηθεί διαδοχικές απαλλοτριώσεις (οι διάφορες αλλαγές της ιδιοκτησίας επιβλήθηκαν μέσω των νόμων και των διαταγμάτων που θεσπίστηκαν από το ναζιστικό καθεστώς, της κυβέρνησης της

σοβιετικής στρατιωτικής κατοχής κατά την περίοδο 1945-9 και της κυβέρνησης της ΟΔΓ). Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας προσδιορισμού του αρχικού ιδιοκτήτη, σύμφωνα με το νόμο, επιβαλλόταν ένα προσωρινό “πάγωμα” (Verfuegungssperre) της ιδιοκτησίας μέχρι να γίνει η νόμιμη απόδοσή της. Έτσι, η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας, καθώς επίσης η αναπαλαίωση και ο εκσυγχρονισμός της δεν επιτρεπόταν. Δηλαδή, δεν υπήρχε η δυνατότητα επέμβασης στα κτίρια που παρουσίαζαν την ανάγκη ανακαίνισης με αποτέλεσμα να παραμένουν εκτός αγοράς για αρκετά έτη. Προκειμένου όμως να αποφευχθεί αυτό το εμπόδιο στις επενδύσεις και να επιτευχθεί η οικονομική ανάπτυξη, θεσμοθετήθηκε ένας νόμος (Investitionsvoirranggesetz) που επιτρέπει στους επενδυτές να αγοράσουν μια ιδιοκτησία παρά τις υπάρχουσες αξιώσεις επί αυτής. Εάν δηλαδή, οι επενδυτές παρουσίαζαν πειστικές προτάσεις επένδυσης, η αποκατάσταση αντικαθίσταται από μια οικονομική αποζημίωση στον αρχικό ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν αυτός καθορίζονταν από την αρμόδια υπηρεσία. Για τις inner-city περιοχές αυτός ο νόμος χρησιμοποιήθηκε σπάνια, δεδομένου ότι οι επενδυτές επικεντρώθηκαν στις περισσότερο αποδοτικές επενδύσεις στην περιφέρεια των μεγάλων πόλεων (Reimann, 1997).

Κατά τη διάρκεια αυτής της μεταβατικής φάσης, από τη δημόσια ιδιοκτησία στην ιδιωτική ιδιοκτησία, το μεγαλύτερο θέμα σχετικά με την αξιοποίηση των Ακινήτων δημιουργήθηκε στις κοινοτικές ενώσεις κατοικίας (kommunale Wohnungsbaugesellschaften), των οποίων η ελευθερία δράσης ήταν ιδιαίτερα περιορισμένη. Η κάθε επένδυση επιτρεπόταν μόνο με την έγκριση όλων των ενδιαφερόμενων ή των μελλοντικών ιδιοκτητών. Δεδομένου ότι συνήθως η ταυτότητα όλων των ιδιοκτητών δεν ήταν γνωστή, ο παρών κανονισμός δεν είχε καμία πρακτική σημασία και το μόνο που επιτυγχάνονταν ήταν να καθυστερείτε η ανακαίνιση των κατοικιών (Reimann, 1997).

Ενώ η εξέλιξη της διαδικασίας ήταν αργή, καθημερινά ο αριθμός των κτιρίων με τακτοποιημένα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί αυτών αυξανόταν. Στη συνέχεια, με την αύξηση του αριθμού των κτιρίων που έχουν αποκατασταθεί, ένα νέο φαινόμενο εμφανίσθηκε: σχεδόν όλοι οι νόμιμοι ιδιοκτήτες των Ακινήτων είχαν την πρόθεση να το πουλήσουν, κυρίως λόγω της αύξησης των τιμών των Ακινήτων. Κατά συνέπεια, παλαιά κτίρια που είχαν ερειπωθεί λόγω της στεγαστικής πολιτικής κατά την περίοδο της ΛΔΓ, και την αναστολή της επισκευής τους κατά τη διάρκεια της διαδικασίας

ιδιωτικοποίησής τους, πέρασαν σε μια νέα φάση. Με την τακτοποίηση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και της πώλησης των κτιρίων που είχαν αποδοθεί στους αρχικούς ιδιοκτήτες τους, επήλθε μια αλλαγή στην αξία και μερικές φορές στην χρήση των οικοδομών. Άλλη συνέπεια αποτελεί η αύξηση των μισθωμάτων, που οφείλεται στις ανακαινίσεις και βελτιώσεις των κατοικιών, αλλά και στην αλλαγή της κοινωνικής δομής των μισθωτών και των κατοικιών που έχουν πλέον την δυνατότητα να καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα.

#### 4.3. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΟ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ: ΤΟ PRENZLAUER BERG ΚΑΙ Η SPANDAUER VORSTADT

Η Spandauer Vorstadt αποτελεί μια ιστορική περιοχή που ανήκει στην περιοχή Berlin-Mitte και στο Prenzlauer Berg, όπου το ένα τέταρτο των κατοικιών που χρονολογούνται προ του 1918 και έχουν βρεθεί σε δύσκολη κατάσταση μετά την επανένωση της πόλης. Σημαντικό κρίνεται το γεγονός ότι τα κτίρια αυτά βρίσκονται στο κέντρο του κατεστραμμένου από τον πόλεμο Βερολίνου, το οποίο παρουσιάζει την άμεση ανάγκη ανάπλασης και αναβάθμισης. Η κεντρική θέση τους όμως στο νέο ιστό της ενοποιημένης πόλης τα έχει καταστήσει ελκυστικά στους επενδυτές. Η ιδιωτικοποίηση η ανακαίνιση και ο εκσυγχρονισμός των ακινήτων μετέτρεψαν τις κατοικίες σε κερδοφόρες και ελκυστικές επενδύσεις, κατά μια πρώτη περίοδο μετά την επανένωση.

Η ανάγκη ανασυγκρότησης αυτών των περιοχών είναι προφανής. Σχεδόν κάθε μία από αυτές τις οικοδομές είχαν ανάγκη επισκευής και εκσυγχρονισμού. Στο Prenzlauer Berg, για παράδειγμα, περίπου 70% του αποθέματος κατοικίας χτίστηκε πριν το 1918 και σχεδόν κανένα από αυτά τα διαμερίσματα δεν είχε θέρμανση πριν από το 1990 (Geographisches Institut der Humboldt Universitaet zu Berlin, 1994). Εκτός από την ανάγκη βελτίωσης και ανακαίνισης των κτιρίων, το νέο πρόβλημα που προέκυψε ήταν η ανάγκη ανανέωσης και οι υψηλές προσδοκίες κέρδους των ιδιοκτητών, και ταυτόχρονα η έλλειψη χρηματοδότησης από το δημόσιο τομέα και τα περιορισμένα μέσα των κατοίκων.

Στις παλαιότερες γειτονιές και κάποιες περιοχές μέσα στο Βερολίνο, όπως το Berlin-Mitte, το Prenzlauer Berg, το Friedrichshain και το Pankow, οι περισσότερες κατοικίες χτίστηκαν πριν το 1918 και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί των ακινήτων δεν ήταν τακτοποιημένα. Στην Spandauer Vorstadt ένα μεγάλο ποσοστό της ιδιοκτησίας

υπόκειται ακόμα στις αξιώσεις αποκατάστασης. Στο Prenzlauer Berg η κατάσταση διαφέρει ελάχιστα. Συνολικά στο Ανατολικό Βερολίνο, από το 1990 το 75% των ιδιοκτησιών έχει επηρεαστεί από αξιώσεις αποκατάστασης των ακινήτων. Σε αυτές τις περιοχές, οι αξιώσεις είναι περισσότερο συγκεντρωμένες από οποιαδήποτε άλλη περιοχή της πόλης. Αντίθετα, στις νέες περιοχές, όπως Marzahn, Hohenschonhausen και Hellersdorf, πολύ λίγες αξιώσεις έχουν αρχειοθετηθεί. Επομένως, η αναδιοργάνωση των σχέσεων ιδιοκτησίας επί των ακινήτων από το 1990 και μετά έχει οδηγήσει σε διαφορετικές εξελίξεις στο Ανατολικό Βερολίνο. Οι διάφοροι νόμοι που έχουν θεσπιστεί παρουσιάζουν διαφορετικά είδη στρατηγικών ιδιωτικοποίησης, οι οποίες σίγουρα επηρεάζονται από το απόθεμα κατοικίας. Κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι, το μισό απόθεμα του Ανατολικού Βερολίνου αφορά κατοικίες που χρονολογούνται προ του 1945 και το άλλο μισό του αποθέματος τις νέες κατοικίες, με κάθε είδος να συγκεντρώνεται σε διαφορετικές περιοχές μέσα στην πόλη. Οι νέες κατοικίες συγκεντρώνονται στις περιοχές Marzahn, Lichtenberg, Hohenschonhausen και Hellersdorf, ενώ οι κατοικίες προ του 1945 βρίσκονται κυρίως στις περιοχές Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Mitte και Pankow (Geographisches Institut der Humboldt-Universität zu Berlin, 1994).

Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας επεξεργασίας όλων των αιτήσεων απόδοσης ακινήτων, περίπου 85-90% των ιδιοκτησιών που βρίσκονται στις περιοχές Spandauer Vorstadt και Prenzlauer Berg θα επιστραφούν στους αρχικούς ιδιοκτήτες ή τους κληρονόμους τους. Βέβαια, πολλά από τα κτίρια αποτελούσαν εβραϊκή ιδιοκτησία και η διευκρίνιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων αυτών των ακινήτων αποτελεί έργο ιδιαίτερης δυσκολίας. Η πιθανότητα όμως να επιστραφεί το ακίνητο στους Εβραίους ιδιοκτήτες ή τους κληρονόμους τους είναι υψηλή. Σύμφωνα πάντως με το νόμο, οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα είχαν κατασχεθεί από το κράτος πρόκειται να αποκτήσουν σύντομα την ιδιοκτησία τους. Οι αξιώσεις των Εβραίων ιδιοκτητών αφορούν κυρίως ιδιοκτησίες που είχαν αγορασθεί από Εβραίους ιδιοκτήτες και απαλλοτριώθηκαν. Συνολικά στο Ανατολικό Βερολίνο, σύμφωνα με επίσημες εκτιμήσεις, το ένα τρίτο των αιτημάτων για αποκατάσταση ακίνητης περιουσίας θα επιστραφεί στους αρχικούς ιδιοκτήτες (Reimann, 1997). Δεδομένου ότι το ποσοστό των νέων κατοικιών είναι σχετικά χαμηλό σε αυτές τις περιοχές, τα λίγα αποθέματα κατοικίας που υπάρχουν θα παραμείνουν στην ιδιοκτησία του Δήμου ή της Κοινοτικής Ένωσης Κατοικιών. Φαίνεται λοιπόν ότι ο αριθμός των ιδιοκτησιών που ελέγχονται ή

που βρίσκονται υπό την κυριότητα των τοπικών αρχών, εξαρτήθηκε από την πολιτική κατοικίας της Ομοσπονδιακής Κυβέρνησης για την πρώην Ανατολική Γερμανία. Ο κύριος στόχος είναι η ιδιωτικοποίηση της κατοικίας και της γης.

Εντούτοις, οι Κοινοτικές Ενώσεις Κατοικίας του Βερολίνου έχουν να διαχειριστούν σχεδόν 105.000 διαμερίσματα που ανήκουν σε ιδιώτες. Η μετάβαση από την δημοτική ιδιοκτησία στην ιδιωτική ιδιοκτησία ήταν μια διαδικασία δοκιμασίας και ταλαιπωρίας. Ο ρυθμός ήταν ιδιαίτερα αργός, αφού έξι χρόνια μετά από την επανένωση το 70% των κατοικιών που ήταν ιδιωτική ιδιοκτησία ρυθμιζόταν ακόμα από τις κοινοτικές ενώσεις κατοικίας. Μόνο όταν τίθονταν θέμα νόμιμου ιδιοκτήτη, η διευθέτηση του θέματος πραγματοποιούταν από το γραφείο τακτοποίησης των αμφισβητούμενων αξιώσεων ιδιοκτησίας. Αυτό όμως δεν γινόταν αυτόκλητα, και μόνο όταν κάποιος ήταν ο νόμιμα αναγνωρισμένος ιδιοκτήτης ενός ακινήτου του επιτρεπόταν και υποχρεωνόταν να αναλάβει τα δικαιώματα και τα καθήκοντα ενός ιδιοκτήτη.

Υπάρχουν διάφορα προβλήματα που καθυστερούν την απόδοση των ιδιοκτησιών από τις Κοινοτικές Ενώσεις Κατοικίας στους δικαιούχους ιδιοκτήτες τους. Οι περισσότεροι από τους αρχικούς ιδιοκτήτες δεν βρίσκονται εν ζωή και έτσι πρέπει να βρεθούν οι κληρονόμοι τους και να αποδειχθεί το δικαίωμα κυριότητάς τους. Σε πολλές περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες αρνούνται να αποδεχτούν την ιδιοκτησία τους, καθώς φοβούνται ότι θα αποτελέσουν μόνο τους βραχυπρόθεσμους ιδιοκτήτες. Εάν εμφανιστεί μια δεύτερη αξίωση, από έναν άλλο προηγούμενο ιδιοκτήτη, που είναι εβραϊκής καταγωγής, και του οποίου η ιδιοκτησία κατασχέθηκε κάτω από το ναζιστικό καθεστώς, το δικαίωμα του «προσωρινά» οριζόμενου ιδιοκτήτη είναι περιορισμένο μέχρι να διευθετηθούν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι η ιδιοκτησία ήταν πιθανό να επιστραφεί στο μέλλον στον αρχικό (εβραίο) ιδιοκτήτη ή τους κληρονόμους του (Reimann, 1997). Έτσι, ο τρέχων ιδιοκτήτης δεν ενδιαφέρεται για τη φροντίδα του ακινήτου, αρνούνται συχνά την απόδοση της κυριότητας του ακινήτου και τις υποχρεώσεις τους ως ιδιοκτήτες.

Στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες οι ιδιοκτήτες αρνούνται να δεχθούν την κυριότητα μιας ιδιοκτησίας, το ακίνητο διαχειρίζεται από την Κοινοτική Ένωση Κατοικίας. Σχετικά με την πολιτική αστικής ανανέωσης για την κατοικία, η κατάσταση αυτή δημιουργεί πολλά προβλήματα καθώς τα δικαιώματα της Κοινοτικής Ένωσης



Κατοικίας περιορίζονται στην συντήρηση και αυτό μόνο σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης (Reimann, 1997). Η Κοινοτική Ένωση Κατοικίας δεν έχει τη δυνατότητα μίσθωσης των κατοικιών ή της πραγματοποίησης βελτιώσεων που ίσως να οδηγήσουν στην αύξηση της αξίας τους, με αποτέλεσμα τα περισσότερα από αυτά τα κτίρια να παραμένουν κενά. Το κύριο πρόβλημα που προκύπτει είναι ότι οι τοπικές αρχές που είναι προσωρινά αρμόδιες για τη διαχείριση των ακινήτων δεν μπορούν να ξοδέψουν τους περιορισμένους πόρους τους γι' αυτήν, δεδομένου ότι οι αρχικοί ιδιοκτήτες τους, όταν αυτοί αποκτήσουν την κυριότητα των ακινήτων, δεν είναι υποχρεωμένοι να πληρώσουν για τις εργασίες που εκτελέστηκαν χωρίς τη συγκατάθεσή τους. Από την άλλη πλευρά, οι ενδεχόμενοι νέοι ιδιοκτήτες δεν έχουν τη δυνατότητα να επενδύσουν μέχρι να καταλήξει οριστικά η διαδικασία απόδοσης των ακινήτων σε αυτούς. Φαίνεται λοιπόν ότι η διαδικασία αποκατάστασης των αρχικών ιδιοκτητών είναι ιδιαίτερα δύσκολη. Η Κοινοτική Ένωση Κατοικίας της περιοχής Prenzlauer Berg επηρεάστηκε σε μεγάλο βαθμό από αυτήν την κατάσταση. Το ποσοστό της ιδιωτικής ιδιοκτησίας εκεί ήταν πολύ υψηλότερο απ' ότι σε άλλες περιοχές του Βερολίνου. Κατά συνέπεια, τα προβλήματα και οι συγκρούσεις σχετικά με τη συντήρηση των ακινήτων σε περιπτώσεις έκτακτων αναγκών υλοποίησης έργων ήταν εντονότερα στη συγκεκριμένη περιοχή.

Στο Ανατολικό Βερολίνο για περισσότερο από το ένα τρίτο του αποθέματος κατοικίας δεν είχε λυθεί το πρόβλημα των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας ακόμα και τώρα, κατά συνέπεια η κανονική διαχείριση κατοικίας είναι αδύνατη.

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας μετάβασης από τη δημοτική ιδιοκτησία στην ιδιωτική ιδιοκτησία, τα ακίνητα ενδέχεται να φαίνεται ότι έχουν περισσότερους ιδιοκτήτες και τελικά να μην υπάρχει ούτε ένας πραγματικός ιδιοκτήτης. Οι νέοι τύποι ιδιοκτητών δηλαδή είναι: οι βραχυπρόθεσμοι ή μεταβατικοί ιδιοκτήτες, οι μη αποδεχόμενοι την κυριότητα ιδιοκτήτες, οι διεκδικούντες ένα ακίνητο, οι πιθανοί ιδιοκτήτες και οι ιδιοκτήτες έκτακτης ανάγκης, όλοι υπό διαφορετικό νομικό καθεστώς. Ο σημαντικότερος όμως όλων στην επενδυτική διαδικασία σε ακίνητα είναι ο μελλοντικός αγοραστής, ο οποίος με τις ενέργειές του θα επηρεάζει τη μελλοντική αστική ανάπτυξη.

#### 4.4. ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οι περισσότεροι από τους αρχικούς ιδιοκτήτες πουλούν την ιδιοκτησία που τους αποδίδεται οριστικά και έτσι πραγματοποιείται μια πλήρης αναδιάρθρωση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στην πόλη. Μελέτες έχουν δείξει ότι στην περιοχή Spandauer Vorstadt μόνο 5-8% των αρχικών ιδιοκτητών διατηρούν την ιδιοκτησία τους και αποφασίζουν να επενδύσουν στα ακίνητά τους. Το ίδιο ισχύει για την περιοχή Prenzlauer Berg. Υπάρχουν διάφοροι λόγοι που οδηγούν τους ιδιοκτήτες και τους κληρονόμους τους στην απόφαση να πουλήσουν τα ακίνητα. Ακόμα κι αν οι περισσότεροι επιθυμούσαν αρχικά να κρατήσουν την ιδιοκτησία τους, προέκυψαν άλλοι παράγοντες που τους οδήγησαν στην πώληση: διαφορές μεταξύ των κληρονόμων, έλλειψη οικονομικών πόρων, απουσία εμπειρίας ως ιδιοκτήτες και συχνά η θέση των κατοικιών μακριά από το κέντρο του Βερολίνου (Reimann, 1997).

Αυτή η τάση πώλησης που παρατηρείται μεταξύ των ιδιοκτητών χαρακτήριζε τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων στο Ανατολικό Βερολίνο και άλλες ανατολικο-γερμανικές πόλεις κατά τις αρχές της δεκαετίας του 1990. Τέτοιες πόλεις έπρεπε να αντιμετωπίσουν τη διαδικασία της ιδιωτικοποίησης και της αναδιάρθρωσης της ακίνητης περιουσίας που συνέπεσαν με μια γενική δημοσιονομική κρίση του δημόσιου τομέα. Το γεγονός αυτό οδήγησε στην εισαγωγή των κινήτρων για την προσέλκυση επενδύσεων ιδιωτικών κεφαλαίων. Δόθηκε προτεραιότητα στους επαγγελματίες επενδυτές σε σχέση με τους μεμονωμένους μακροπρόθεσμους ιδιοκτήτες και τη συνεταιριστική ιδιοκτησία. Σε κάποιες γειτονιές, ειδικά σε περιοχές αστικής ανάπτυξης, για τα άτομα ιδιοκτήτες, το κόστος ανακαίνισης της κατοικίας ήταν ιδιαίτερα επαχθές. Τα κίνητρα για την αγορά ακίνητης περιουσίας όχι μόνο στην περιοχή εμπορίου και την περιοχή γραφείων της πόλης, αλλά και στις περιοχές κατοικίας όπως το Prenzlauer Berg και την Spandauer Vorstadt, αποτέλεσαν σημαντικούς οικονομικούς λόγους. Οι υψηλοί φόροι επί των ακινήτων και η διαχείριση αυτών προσέλκυσαν μεσίτες, εταιρίες ακινήτων και συμβούλους. Τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας και οι χρηματιστές όλων των τύπων ωφελήθηκαν από την τρέχουσα φορολογική πολιτική, ενώ οι μικροϊδιοκτήτες που έχουν διαδραματίσει ιστορικά ένα βασικό ρόλο στις πόλεις της πρώην Δυτικής Γερμανίας μετατοπίζονται. Οι αγοραστές και οι νέοι ιδιοκτήτες των ακινήτων στο Ανατολικό Βερολίνο κατά τις αρχές της δεκαετίας του 1990 ήταν κυρίως

δυτικο- Γερμανοί (Eichstaedt- Bohlig, 1992, 1994) που δεν γνώριζαν την περιοχή, το χαρακτήρα ή τους κατοίκους.

Κατά συνέπεια μετά την τακτοποίηση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, σε πολλές περιοχές, τα πρότυπα κατοικίας αναβαθμίσθηκαν σε σημείο που ήταν αδύνατο για τους παλαιούς μισθωτές να ανταπεξέλθουν στις αυξήσεις των μισθωμάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες του αποθέματος των κατοικιών προ του 1945, η αστική ανάπλαση και ο εκσυγχρονισμός θεωρούνταν απαραίτητες. Από την άλλη όμως, αυτή η ανανέωση σημαίνει αναβάθμιση της περιοχής με επίπτωση την αύξηση των μισθωμάτων και κατά συνέπεια την αναγκαστική μετακίνηση μεγάλου αριθμού κατοίκων της περιοχής, λόγω χαμηλού εισοδήματος. Στην περιοχή Prenzlauer Berg ο αριθμός αυτός ήταν ιδιαίτερα αυξημένος.

#### 4.5. Η ΜΕΤΑΤΟΠΙΣΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με την ιδιωτικοποίηση της κατοικίας καθιερώθηκαν νέες οικονομικές και νομικές σχέσεις. Στην πρώην Ανατολική Γερμανία οι μισθωτές απέκτησαν συγκρίσιμα δικαιώματα με τους ιδιοκτήτες, δηλαδή την ασφάλεια της απεριόριστης διάρκειας του μισθώματος και του δικαιώματος να μεταβιβαστεί το ακίνητο σε μέλη της οικογένειας. Ανέλαβαν επίσης μόνοι τους την ανακαίνιση και την αποκατάσταση των διαμερισμάτων τους.

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας αποκατάστασης οι μισθωτές έπρεπε να αντιμετωπίσουν δύο δυσκολίες. Κατ' αρχάς, ήταν ανάγκη να τακτοποιήσουν τις νομικές αβεβαιότητες των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων πολλών κατοικιών. Τα συμβόλαια μπορούσαν να θεωρηθούν αβέβαια και η υπογραφή των νέων μισθώσεων να εμποδιστεί. Επίσης, πολλά Ακίνητα παρέμειναν κενά κατά τη διάρκεια της διαδικασίας μεταβίβασης της δημοτικής ή της κρατικής ιδιοκτησίας σε ιδιώτες. Αποτέλεσμα αυτής της κατάστασης ήταν η καθυστέρηση της αποκατάστασης πολλών κατοικιών. Έτσι, το χρονικό διάστημα που το Ακίνητο στην ουσία έμενε χωρίς ιδιοκτήτη, οι μισθωτές έπρεπε να αγωνίζονται για τις απαραίτητες βελτιώσεις της κατοικίας. Ο εκσυγχρονισμός των κατοικιών από τους ίδιους τους μισθωτές, που αποτελούσε ένα συνηθισμένο και αποτελεσματικό μέσο βελτίωσης του αποθέματος κατοικιών στην

ΟΔΓ, δεν γινόταν στο Ανατολικό Βερολίνο, καθώς θεωρούνταν παράλογο. Οι μισθωτές δεν γνώριζαν εάν θα είναι σε θέση να παραμείνουν στην κατοικία αφού αυτή αποδοθεί. Κατά συνέπεια, η εγκατάλειψη των κατοικιών αυξάνονταν.

Αφετέρου, μετά την αποκατάσταση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, οι ιδιοκτησίες στη συνέχεια πωλούνται και οι μεγάλης κλίμακας ανακαινίσεις που πραγματοποιούνται αποτελούν αιτία αύξησης των μισθωμάτων. Τίθεται λοιπόν το θέμα αν οι παλιοί κάτοικοι των περιοχών που υποβάλλονται σε αυτές τις αλλαγές είναι σε θέση να μείνουν μακροπρόθεσμα στις κατοικίες ή τα διαμερίσματά τους ή ακόμα και στις γειτονιές τους. Αυτό που φόβιζε τους μισθωτές είναι το γεγονός ότι ο εκσυγχρονισμός και η ανανέωση θα οδηγήσουν στην αναγκαστική μετακίνηση των κατοίκων χαμηλών εισοδημάτων και την αντικατάστασή τους από τις οικογένειες υψηλότερων εισοδημάτων. Το γεγονός αυτό θα μετέβαλλε σε μεγάλο βαθμό την κοινωνική δομή στις περιοχές αστικής ανανέωσης (Reimann, 1997). Σε αντίθεση με τις δυτικές περιοχές όπου η κοινωνική δομή παραμένει ίδια καθώς υπάρχουν κάτοικοι όλων των κατηγοριών εισοδήματος και οι στρατηγικές αστικής ανανέωσης στόχευαν στην επικράτηση της υπάρχουσας δομής.

Στις περιοχές αστικής ανανέωσης νομικοί κανόνες και εμπειρογνώμονες μεσολαβούν και επεμβαίνουν ώστε να αποφευχθούν αυτές οι αρνητικές εξελίξεις. Η διαδικασία της ανασυγκρότησης οργανώθηκε από τους κανόνες, τα όργανα, τους διάφορους υπεύθυνους και μεσολαβητές, όπως επίσης και τις οργανώσεις μισθωτών. Αν και έχουν θεσπιστεί πολλοί κανόνες και υπήρχαν πολλοί τρόποι να τους αποφύγει κανείς. Στις ελκυστικές περιοχές όπως την Prenzlauer Berg και την Spandauer Vorstadt, ο εκσυγχρονισμός κατευθύνθηκε τελικά προς την εκδίωξη των μισθωτών, όχι μόνο με την αύξηση των μισθωμάτων αλλά και διάφορα παράνομα μέσα. Επίσης, οι ιδιοκτήτες παραπονιούνταν για την έλλειψη συνεργασίας με τους μισθωτές. Για παράδειγμα στις περιοχές αστικής ανανέωσης, οι ιδιοκτήτες χρειάζονται την έγκριση της πλειοψηφίας των μισθωτών ενός κτιρίου για τον εκσυγχρονισμό των ιδιοκτησιών τους. Οι ιδιοκτήτες όμως θεωρούσαν ότι οι μισθωτές απέτρεπαν την απαραίτητη βελτίωση των κτιρίων και την αστική ανανέωση με την άρνησή τους. Όλα τα παραπάνω είχαν ως αποτέλεσμα, στις περιοχές κατοικίας του Ανατολικού Βερολίνου η αποκατάσταση και ο εκσυγχρονισμός ενός αυξανόμενου αριθμού κτιρίων να καθυστερήσει ή ακόμα και να ματαιωθεί, λόγω συγκρούσεων των συμφερόντων μεταξύ των ιδιοκτητών και των

μισθωτών, που οδήγησαν σε έλλειψη συνεργασίας και των δύο πλευρών (Reimann, 1997).

#### 4.6. ΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς αποτελεί ένα θέμα που έχει δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα στη λειτουργία της αγοράς ακινήτων στο Βερολίνο. Το γεγονός ότι τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα όχι μόνο δεν ήταν ξεκάθαρα αλλά αντίθετα ήταν ιδιαίτερα σύνθετα έκανε την κατάσταση ακόμα πιο δύσκολη. Υπήρχαν ακίνητα που δεν ανήκαν σε κανέναν και άλλα που παρουσίαζαν περισσότερους από έναν ιδιοκτήτη. Γενικότερα το θέμα της τακτοποίησης των ιδιοκτησιακών αποτελούσε μια ιδιαίτερα δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα να υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός ακινήτων που δεν μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο οποιαδήποτε πράξεως, καθώς δεν είχε καθοριστεί ακόμα ο ιδιοκτήτης. Έτσι, για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα μετά την πτώση του τείχους η αγορά ακινήτων είχε παγώσει. Ενώ υπήρχαν ακίνητα στην ουσία δεν ήταν διαθέσιμα και δεν μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν.

Επίσης, πολλά από τα ακίνητα ήταν σε άσχημη κατάσταση και είχαν ανάγκη από ανακαίνιση. Αυτή όμως μπορούσε να γίνει μόνο από τον νόμιμο κάτοχο του ακινήτου, ο οποίος ήταν πολύ δύσκολο να βρεθεί. Η χρονοβόρα διαδικασία της τακτοποίησης όμως οδηγούσε στην κατάρρευση κτιρίων που ήταν σε άσχημη κατάσταση. Έτσι ακόμα και αν βρισκόταν ο ιδιοκτήτης, χρειαζόταν να γίνουν σημαντικές επενδύσεις στα κτίρια ώστε αυτά να χρησιμοποιηθούν ή να μεταβιβασθούν. Οι ιδιοκτήτες τους όμως δεν ήταν σε θέση να ανταπεξέλθουν οικονομικά και έτσι αναγκάζονταν είτε να εγκαταλείψουν, είτε να πουλήσουν την περιουσία τους, όταν αυτό ήταν δυνατό. Με αυτό τον τρόπο άρχισε να λειτουργεί εν μέρει και η αγορά ακινήτων (Reimann, 1997).

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι οι ανακαινίσεις που πραγματοποιούνταν από τους ιδιοκτήτες είχαν επιπτώσεις στους ενοικιαστές. Η αναβάθμιση των κατοικιών αποτέλεσε την αιτία αύξησης των μισθωμάτων και αυτό κατά επέκταση την μετατόμιση των κατοίκων. Τα ενοίκια άρχισαν να κυμαίνονται σε υψηλότερα επίπεδα με αποτέλεσμα οι μέχρι τότε μισθωτές να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν και να αναγκάζονται να εγκαταλείψουν τις κατοικίες. Έτσι στην ουσία έγινε μια μεταβολή στην σύνθεση των ενοικιαστών στις διάφορες περιοχές της πόλης.

Η πολυπλοκότητα των διαδικασιών μεταβιβάσεων ακινήτων και η υψηλή φορολογία επί των ακινήτων προσέλκυσαν μεσίτες, εταιρίες ακινήτων και συμβούλους. Τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας και οι χρηματιστές ωφελήθηκαν από αυτή τη φορολογική πολιτική και ανέλαβαν ένα μεγάλο ποσοστό των ακινήτων αφού οι μικροϊδιοκτήτες δεν ήταν σε θέση να ανταπεξέλθουν.

## 5. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Ακόμα και 16 χρόνια μετά την πτώση του τείχους η οικονομία του Βερολίνου δεν φαίνεται να βρίσκεται σε σταθερή πορεία ανάπτυξης. Ενώ μαζί με την κυβέρνηση μετακόμισαν από τη Βόννη και άλλες περιοχές της χώρας και κάποιοι επιχειρηματικοί όμιλοι και οργανισμοί, η μεταφορά της πρωτεύουσας δεν έφερε την αναμενομένη ανάπτυξη. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η διαιρεμένη πόλη δεν άφηνε στους κατοίκους της περιθώρια επιλογής της κατοικίας τους. Κάτι αντίστοιχο ίσχυε και για τις επιχειρήσεις, οι οποίες άρχισαν να εγκαταλείπουν την περιοχή και να δημιουργούν νέα cluster σε δυτικές πόλεις. Επίσης, ανασταλτικό παράγοντα αποτελεί η διάρθρωση της οικονομίας του Βερολίνου πριν την ένωση, καθώς κατευθύνονταν αποκλειστικά από την πολιτεία. Η προσαρμογή στα νέα δεδομένα της επανένωσης κράτησε πολλά χρόνια και κάποιες διαδικασίες δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί.

### 5.1. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΕΝΩΣΗ

Αμέσως μετά την επανένωση της Γερμανίας και του Βερολίνου, οι προβλέψεις των ειδικών από όλο τον κόσμο για τις προοπτικές της οικονομικής ανάπτυξης της πόλης ήταν ιδιαίτερα θετικές. Η πραγματική οικονομική ανάπτυξη όμως του Βερολίνου μετά το 1989 ήταν διαφορετική και έτσι διαψεύστηκαν όλες οι προσδοκίες (Gornig, κ.α., 2002). Από την αρχή οι επιδόσεις της κυμαινόταν σε πολύ χαμηλά επίπεδα και βρισκόταν κάτω από τον εθνικό μέσο όρο. Από το 1991 μέχρι το 1998, το ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν) της Γερμανίας έφτασε το 11.7%, ενώ το ΑΕΠ του Βερολίνου δεν κατάφερε να ξεπεράσει το 6.4% (OECD, 2003).

Η οικονομία του Βερολίνου κυμαινόταν για πολλά χρόνια κάτω από τον μέσο όρο. Κατά την τελευταία δεκαετία, τα επτά από τα δέκα χρόνια ο ρυθμός ανάπτυξης της πρωτεύουσας ήταν αρνητικός, συγκεκριμένα το 2004 το κατά κεφαλήν ΑΕΠ ήταν χαμηλότερο και από αυτό του 1991. Τα τελευταία χρόνια όμως παρουσιάζεται μια μικρή αλλά υπολογίσιμη βελτίωση κατά 0,5% του ΑΕΠ (Just κ.α., 2005a). Το γεγονός αυτό αποτελεί ίσως την έναρξη μιας νέας ανοδικής πορείας για την πρωτεύουσα.

Κυριότερες αιτίες της αρνητικής αυτής πορείας του οικονομικού δείκτη, αποτέλεσαν η ένταξη του Ανατολικού Βερολίνου και η κατασκευή των μεγάλων έργων. Η

ολοκλήρωση της «κυβερνητικής περιοχής» όπου υπάρχουν τα κτίρια που στεγάζουν τις ανάγκες της κυβέρνησης και των σημαντικότερων κέντρων της περιοχής ήταν γεγονός. Με την ολοκλήρωσή τους όμως τα έργα σταμάτησαν και ο κλάδος των κατασκευών άρχισε να παρακμάζει (Just κ.α., 2005b).

Η αρνητική αυτή πορεία της οικονομικής ανάπτυξης του Βερολίνου επηρέασε σε μεγάλο βαθμό και την αγορά εργασίας. Από το 1990 και έως το 2005 χάθηκαν πάνω από 250.000 θέσεις εργασίας. Το ποσοστό της ανεργίας από 10.6% που ήταν το 1991 έφτασε μέσα σε μια δεκαετία στο 17.7% και δεν σταμάτησε εκεί. Τον Ιανουάριο του 2005 η ανεργία έφτασε το 19,4% και από τότε κυμαίνεται σε ιδιαίτερα ψηλά επίπεδα, χωρίς να παρουσιάζει κάποιες προοπτικές βελτίωσης. Αποτελεί ένα από τα υψηλότερα ποσοστά της Γερμανίας και σίγουρα βρίσκεται πολύ πάνω από τον εθνικό μέσο όρο. Οι θέσεις εργασίας στην πρωτεύουσα είναι ανεπαρκείς, καθώς το 2005 για 6.600 θέσεις αντιστοιχούσαν 325.000 άνεργοι. Είναι επίσης ανησυχητικό το γεγονός ότι, από το 1991 και μετά μειώνεται συνεχώς το ποσοστό των εργαζομένων. Συγκεκριμένα, στο Βερολίνο το ποσοστό αυτό μειώθηκε κατά 10%. Ακόμα και κατά την περίοδο 1997-2000 που θεωρείται περίοδο ακμής της πρωτεύουσας δεν δημιουργήθηκαν νέες θέσεις εργασίας (Just κ.α., 2005b).

Συγκεκριμένα, η απασχόληση που αφορά την εργασία σε γραφεία έχει μειωθεί επίσης. Το γεγονός αυτό φαίνεται να έχει μεγάλο αντίκτυπο στην Αγορά Ακινήτων και ιδιαίτερα στην αγορά γραφείων. Εμφανίζεται ένα μεγάλο ποσοστό κενών γραφείων καθώς η ζήτηση είναι μειωμένη και κατά συνέπεια οι τιμές των ενοικίων συνεχώς πέφτει.

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι, το ποσοστό ανεργίας των αλλοδαπών κυμαίνεται σε ακόμα πιο υψηλά επίπεδα λόγω της συγκέντρωσης τους σε ορισμένες περιοχές. Το Βερολίνο περιλαμβάνει κάποιους θύλακες, όπου το ποσοστό της ανεργίας μπορεί να φτάνει το 35%. Επίσης, ιδιαίτερα δύσκολη είναι η εύρεση εργασίας για τους νέους, για τους οποίους δεν υπάρχουν θέσεις απασχόλησης. Από το 1995 ο αριθμός τους συνεχώς μειώνεται. Το 1998, το ποσοστό των νέων κάτω των 25 έφτασε το 21.8%, δηλαδή 3.9% περισσότερο από το μέσο όρο του Βερολίνου της ίδιας χρονιάς (OECD, 2003). Τα ίδια δεδομένα επικρατούν ακόμα και σήμερα και έτσι οι νέοι αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την πρωτεύουσα.



Η κατάσταση αυτή της αγοράς εργασίας οφείλεται σε πολλούς παράγοντες. Ένας από αυτούς είναι η αναδιάρθρωση του παραγωγικού τομέα, η οποία στοίχισε τις θέσεις εργασίας ενός μεγάλου ποσοστού εργαζομένων. Από το συγκεκριμένο ποσοστό μάλιστα μόνο ένα μικρό μέρος κατάφερε να απορροφηθεί από τον αναπτυσσόμενο τομέα των υπηρεσιών (Just κ.α., 2003).

Οι μεγαλύτερες απώλειες θέσεων εργασίας τα τελευταία χρόνια, υπήρξαν στον παραγωγικό κλάδο. Από το 1996 μέχρι το 2003 μειώθηκε το ποσοστό των εργαζόμενων στον συγκεκριμένο τομέα στο ένα τρίτο. Σήμερα μόνο το 15% των κατοίκων του Βερολίνου εργάζονται στις βιομηχανίες ή στις οικοδομές. Συγκεκριμένα, ο κατασκευαστικός τομέας αμέσως μετά την πτώση του τείχους, γνώρισε μία απότομη ανάπτυξη, η οποία όμως ολοκληρώθηκε και έπεσε στα παλιά της επίπεδα (Just κ.α., 2005b).

## 5.2. Η ΑΝΑΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΑΡΓΟΥΣ ΡΥΘΜΟΥΣ

Η διαίρεση του Βερολίνου για περισσότερα από 50 χρόνια, είχε ως αποτέλεσμα την μη φυσιολογική διάρθρωση της πόλης. Κάποιες επιχειρήσεις, όπως η καπνοβιομηχανία, παρέμεναν στην περιοχή λόγω των επιχορηγήσεων που δεχόταν, ενώ οι υπόλοιπες μετατοπίστηκαν, λόγω της επικρατούσας κατάστασης. Είναι χαρακτηριστικό ότι, πριν τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο ένας στους δέκα εργαζόμενους της Γερμανίας απασχολούταν στην πρωτεύουσα. Αντίθετα, σήμερα το ποσοστό αυτό κυμαίνεται στο 4% (Just κ.α., 2005b). Συγκεκριμένα μεγάλη κρίση πέρασαν οι τομείς των υπηρεσιών και της παραγωγής, καθώς εγκατασταθήκαν σε άλλες περιοχές και δημιούργησαν εκεί cluster, που δύσκολα μπορούν να μεταφερθούν.

Μετά την πτώση του τείχους, τα περισσότερα βιομηχανικά συγκροτήματα της Ανατολικής Γερμανίας δεν κατάφεραν να επιβιώσουν. Η αδυναμία τους να ανταπεξέλθουν στις νέες προκλήσεις, λόγω ξεπερασμένης τεχνολογίας και μικρής παραγωγικότητας, τις έθεσε εκτός ανταγωνισμού. Ο βιομηχανικός τομέας του Ανατολικού Βερολίνου είχε ανάγκη από ριζική ανασυγκρότηση. Οι παραπάνω ανασταλτικοί παράγοντες επέτρεψαν την κατάρρευση της βιομηχανικής παραγωγής, η οποία επιδεινώθηκε και μέσω της απώλειας της αγοράς της Ανατολικής Ευρώπης,

καθώς δεν δημιουργήθηκε κάποιο άνοιγμα με τις αγορές της Δυτικής Γερμανίας. (OECD, 2003).

Σίγουρα όμως τη μεγαλύτερη ανάπτυξη στο Βερολίνο τη γνώρισαν τα τελευταία χρόνια οι τομείς των media, της πληροφορικής και των τηλεπικοινωνιών, οι οποίοι κατ' επέκταση έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων. Η περιοχή ήταν σε θέση να εξυπηρετήσει τους συγκεκριμένους κλάδους προσφέροντας μεγάλα ακίνητα με τις κατάλληλες προδιαγραφές και σταθερά ενοίκια. Κυρίαρχο ρόλο έπαιξαν επίσης το καλό δίκτυο μεταφορών, το εξειδικευμένο εργατικό δυναμικό καθώς επίσης και η προσφορά υψηλής ποιότητας γραφείων και τα μεγάλα σε έκταση οικόπεδα. Συγκεκριμένα, οι περιοχές που προτιμήθηκαν ήταν: Spandauer Vorstadt, Scheunenviertel, Adlersdorf και Moabit, ενώ οι μεγαλύτερες επιχειρήσεις προτίμησαν να εγκατασταθούν στις περιοχές Kreuzberg και Oberbaum City (Just κ.α., 2005b).

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι λόγω του ότι οι περισσότερες από τις επιχειρήσεις των τομέων αυτών, έχουν ιδρυθεί εκ νέου, οι ανάγκες στέγασής τους δεν ήταν ιδιαίτερα αυξημένες. Αναμένεται όμως να δημιουργηθούν σύντομα cluster επιχειρήσεων ανά τομέα και έτσι να αυξηθεί η ζήτηση για καινούρια και μεγαλύτερα ακίνητα. Το γεγονός αυτό όμως, χρίζει ιδιαίτερης προσοχής για να αποφευχθεί η επιβάρυνση των μικρότερων γραφείων που βρίσκονται διάσπαρτα σε διάφορα σημεία της πόλης (Just κ.α., 2005a).

Ένας τομέας που γνώρισε επίσης ιδιαίτερη ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή του Βερολίνου είναι η βιοτεχνολογία. Περίπου 160 επιχειρήσεις έχουν την έδρα τους στην ευρύτερη περιοχή και συγκεκριμένα οι 98 από αυτές βρίσκονται εντός Βερολίνου. Οι επιχειρήσεις αυτές αναπτύχθηκαν με ιδιαίτερα υψηλούς ρυθμούς και απασχολούν σχεδόν 2.000 ανθρώπους. Η ανάπτυξη αυτή όμως, το 2001 γνώρισε μια πτώση μειώνοντας τις θέσεις εργασίας κατά 12% η οποία κράτησε μέχρι το 2003, όπου με τη βοήθεια των δημοτικών αρχών οι θέσεις απασχόλησης αυξήθηκαν (Just κ.α., 2005b).

Το Βερολίνο αποτελεί επίσης έναν από τους πιο σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς της Γερμανίας. Το 90% των επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου προέρχονται από τις χώρες της ΕΕ (OECD, 2003). Το Βερολίνο, διαθέτοντας τις κατάλληλες υποδομές έχει αναπτύξει το συνεδριακό τουρισμό, όπως και άλλες

πρωτεύουσες. Το Βερολίνο παρουσίασε ξαφνικά μια απότομη ανάπτυξη, η οποία εν μέρει οφείλεται και στην κατασκευή ξενοδοχείων μεγάλης δυναμικότητας, ειδικότερα στο Ανατολικό Βερολίνο. Η ανάπτυξη αυτή του τουρισμού οδήγησε αμέσως στην βελτίωση της Αγοράς Ακινήτων που αφορούν τις ξενοδοχειακές μονάδες. Σχετικά με την ποιότητα αυτών των ξενοδοχειακών μονάδων θα πρέπει να διευκρινισθεί ότι το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών είναι μέτριας ποιότητας κατά συνέπεια οι τιμές αυτών να μην κυμαίνονται σε ιδιαίτερα ψηλά επίπεδα.

### 5.3. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης του Βερολίνου συναντά πολλές δυσκολίες. Στο Ανατολικό κομμάτι η διαδικασία μετασχηματισμού της πόλης δεν έχει ολοκληρωθεί, ενώ και το Δυτικό τμήμα του φαίνεται ότι δεν έχει προσαρμοστεί ακόμα στα νέα δεδομένα. Το Βερολίνο από μόνο του όμως διαθέτει κάποια προτερήματα που μπορούν να βοηθήσουν στην ανάπτυξή του, όπως: οι σύγχρονες υποδομές, το ιδιαίτερα ικανό εργατικό δυναμικό, καθώς και τα ιδιαίτερα ελκυστικά ακίνητα που βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις και παρέχουν τις ευνοϊκότερες συνθήκες. Αυτά τα πλεονεκτήματα τα αναγνώρισαν κάποιες εταιρίες του τομέα των Media, όπως είναι η “Universal Music”, η “MTV Central Europe”, κάποιες μικρότερες επιχειρήσεις καθώς και νέες εταιρίες της διαφήμισης και της μόδας (Just κ.α., 2005b).

Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι το Βερολίνο αποτελεί ένα από τα βασικότερα ερευνητικά και εκπαιδευτικά κέντρα σε ολόκληρη τη Γερμανία, έχοντας τρία πανεπιστήμια και 13 ιδρύματα εκπαίδευσης στην τεχνολογία. Διαθέτει τα πιο σύγχρονα ερευνητικά κέντρα, για τα οποία δαπανώνται μεγάλα ποσά. Το πλεονέκτημα αυτό όμως μέχρι στιγμής δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη της πόλης, καθώς πρέπει να αναπτυχθεί στενότερη συνεργασία μεταξύ των της έρευνας και της παραγωγής. Όσο περισσότερο συνδεθούν μεταξύ τους η έρευνα και η οικονομία, τόσο περισσότερο ελκυστική θα γίνει η πόλη για νέες επιχειρήσεις που δεν έχουν δημιουργήσει cluster σε κάποια άλλη περιοχή. Το γεγονός αυτό θα μπορούσε να αποτελέσει την αιτία σημαντικής ανάπτυξης, η οποία κατ' επέκταση θα προσελκύσει νέους, δημιουργικούς ανθρώπους από το εξωτερικό, οι οποίοι θα βελτιώσουν το ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης (Just κ.α., 2005a).

Ενώ το Βερολίνο κάνει μεγάλες προσπάθειες για την βελτίωση της οικονομικής της κατάστασης, παρουσιάζει κάποιους ανασταλτικούς παράγοντες που δυσκολεύουν το έργο της. Ένας τέτοιος παράγοντας είναι η κακή ποιότητα των υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις. Ενώ το 2002 το Berliner Business Location Center βραβεύτηκε ως το καλύτερο από 130 ευρωπαϊκές πόλεις, την επόμενη χρονιά οι επιχειρήσεις του Βερολίνου βαθμολόγησαν με τον χειρότερο τρόπο τις υπηρεσίες που τους προσφέρονται.

Σήμερα, βασικότερο στόχο της αναπτυξιακής πολιτικής αποτελεί ο σχεδιασμός μιας στρατηγικής δημιουργίας cluster που να στηρίζεται στα νέα δεδομένα. Η τράπεζα επένδυσης του Βερολίνου (Investitionsbank Berlin (IBB)) λειτουργεί ως κεντρικό ίδρυμα προώθησης του κρατιδίου, που συντάσσει τα βασικότερα προγράμματα προώθησης και δίνει συμβουλές στις νέες επιχειρήσεις (Just κ.α., 2005b). Προσπαθεί έτσι να βοηθήσει τις επιχειρήσεις της και να βελτιώσει τις υπηρεσίες που προσφέρει.

#### 5.4. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ ΣΤΗΝ ΓΕΡΜΑΝΙΑ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΕ

Ο ρόλος της πόλης ως πρωτεύουσα ενίσχυσε τις προσδοκίες για την εγκατάσταση της έδρας εθνικών και διεθνών εταιριών στο Βερολίνο. Ακόμα και αν ένας αριθμός επιχειρήσεων (DEBIS, software branch of Daimler-Chrysler, Sony Europe, Coca Cola Germany) έχει εγκατασταθεί στο Βερολίνο, αυτές σε μεγάλο βαθμό ελέγχονται από τις κεντρικές τους διοικήσεις που βρίσκονται σε άλλες περιοχές. Δηλαδή, σοβαρά θέματα που αφορούν τις επενδύσεις, όπως τη μείωση θέσεων εργασίας ή τις πωλήσεις, δεν αποφασίζονται εκεί. Συγκεκριμένα, από τις 265 εταιρίες που έχουν τη βάση τους στο Βερολίνο, οι 147 έχουν την διοίκησή τους εκτός πρωτεύουσας. Το γεγονός ότι το κέντρο αποφάσεων των εταιριών αυτών βρίσκεται σε κάποιο άλλο μέρος, δεν επιτρέπει στο Βερολίνο να φτάσει το επίπεδο του Λονδίνου και του Παρισιού. Η συγκεκριμένη πόλη ως πρωτεύουσα της ενωμένης Γερμανίας, καθώς και ως το μεγαλύτερο πληθυσμιακό κέντρο της χώρας, αποτελεί αναμφισβήτητα μια περιοχή με δυνατότητα να παίξει σημαντικό ρόλο σε μια μεταβαλλόμενη Ευρώπη. Μία τέτοια θέση όμως δεν εξαρτάται μόνο από τις υψηλού επιπέδου υποδομές και την προσπελασιμότητα αλλά και από οικονομικά και χρηματοοικονομικά δίκτυα που δημιουργούνται με το χρόνο. Στην περίπτωση του Βερολίνου, δεν έχει παρέλθει ακόμη ο απαιτούμενος χρόνος έτσι

ώστε η πόλη να αποκτήσει ακτινοβολία ανάλογη με άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες. (OECD, 2003).

Επιπλέον, μια άλλη προσδοκία είναι να αποτελέσει το Βερολίνο ένα οικονομικό κέντρο μεταξύ Ανατολής και Δύσης, κάτι που μέχρι στιγμής δεν έχει υλοποιηθεί. Έναν από τους λόγους αποτελεί η μη πραγματοποίηση της αναμενόμενης προσέλκυσης διεθνών εταιριών, οι οποίες θα τροφοδοτούσαν τις αγορές της Ανατολικής Ευρώπης από το ίδιο το Βερολίνο. Μακροπρόθεσμα, αναμένεται η γεωγραφική θέση της πόλης να λειτουργήσει θετικά στην ανάπτυξή της, ως τόπος εμπορίου μεταξύ τη Γερμανίας και της Ανατολικής/Κεντρικής Ευρώπης (OECD, 2003).

#### 5.5. ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ

Η χωρική διάσταση της οικονομικής δραστηριότητας του Βερολίνου δεν μπορεί να χαρακτηριστεί συνηθισμένη. Ενώ στις άλλες γερμανικές πόλεις οι υπηρεσίες και οι επιχειρήσεις βρίσκονται συγκεντρωμένες στο κέντρο και η βιομηχανία στην περιφέρεια, στην πρωτεύουσα αυτό δεν ισχύει. Εκεί εμφανίζεται η τάση δημιουργίας τοπικών cluster των διαφόρων παραγωγικών δραστηριοτήτων στις εσωτερικές ζώνες της πόλης καθώς επίσης τοπικών cluster εταιριών στο κέντρο της πόλης. Σίγουρα μεγαλύτερη χωρική συγκέντρωση παρουσιάζει ο οικονομικός τομέας και μικρότερη οι παραδοσιακές βιομηχανίες. Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομικές επιχειρήσεις που αφορούν τις πολιτιστικές δράσεις, παρουσιάζουν μια πιο αυξημένη συγκέντρωση στο κέντρο της πόλης σε σχέση με τις εταιρίες που προσφέρουν υπηρεσίες στις διάφορες επιχειρήσεις (OECD, 2003).

Η ύπαρξη ενός μεγάλου αριθμού τοπικών επιχειρηματικών cluster, που είναι εξειδικευμένα σε συγκεκριμένους τομείς και κατανέμονται σε διάφορες ζώνες του Βερολίνου, όπου πραγματοποιείται η οικονομική δραστηριότητα, παρουσιάζουν την πολυπλοκότητα της χωρικής οργάνωσης των υπο-οικονομιών σε μια μητροπολιτική περιοχή. Τα cluster τοπικής παραγωγής είναι σε θέση να καθορίσουν το οικονομικό κέντρο μιας μητρόπολης που θα συνιστά ένα δίκτυο επιχειρήσεων εξειδικευμένης παραγωγής και θα συνδέεται άμεσα με τις αστικές υποδομές (Kraetke, 2000).

Το ειδικό προφίλ του Βερολίνου και η τάση απασχόλησης στην πόλη σε σχέση με άλλες μητροπολιτικές περιοχές στη Γερμανία, καθιστούν σαφές ότι η μητρόπολη του Βερολίνου τείνει να χαρακτηριστεί ως χώρος παραγωγής του δευτερογενούς τομέα. Άλλοι κίνδυνοι γίνονται αντιληπτοί αν η ανάπτυξη της πόλης εξετασθεί αυστηρά στη χωρική της διάσταση. Έχει καθοριστεί ότι η αστική περιοχή και οι περιοχές που βρίσκονται κοντά στα δύο κέντρα του Βερολίνου αποτελούν σημαντικές θέσεις για τις δραστηριότητες παραγωγής. Είναι γνωστό ότι οι πόλεις πυρήνες σημαντικών ευρωπαϊκών μητροπολιτικών περιοχών όπως το Παρίσι και το Λονδίνο περιλαμβάνουν μέχρι και τώρα τους χώρους παραγωγής των παλαιών και νέων βιομηχανιών, οι οποίες σε μερικές περιπτώσεις δημιουργούν τοπικές συσσωρεύσεις (π.χ. η περιοχή συσσώρευσης βιοτεχνιών ενδυμάτων στη συνοικία Sentier στο Παρίσι). Εντούτοις, μέχρι τώρα δεν υπάρχει κάποια συγκριτική ανάλυση σχετικά με την διαθέσιμη τοποθεσία στις ευρωπαϊκές μητροπολιτικές περιοχές, η οποία να συγκρίνει συστηματικά τις ομοιότητες ή τις διαφορές της παραγωγικής δομής εντός του αστικού ιστού. Λαμβάνοντας υπόψη ότι αυτό είναι ένα ανοικτό ερώτημα για περαιτέρω έρευνα, η ανάλυση του Βερολίνου οδηγεί στη δημιουργία της άποψης ότι η ισχυρή παρουσία παραγωγικών δραστηριοτήτων στο εσωτερικό του αστικού ιστού του Βερολίνου μπορεί εύκολα να αποτελέσει χαρακτηριστικό γνώρισμα της ιδιαίτερης μητρόπολης σε σχέση με το (υποτιθέμενο) ισχυρότερα διαχωρισμένο οικονομικό χώρο των μεγάλων ευρωπαϊκών μητροπολιτικών πόλεων (όπως το Παρίσι). Τα cluster στην πόλη του Βερολίνου με τους διαφορετικούς τύπους εξειδίκευσης αποδεικνύουν ότι οι επιχειρήσεις που αφορούν τις υπηρεσίες, τα πολιτιστικά προϊόντα και οι R&D-βιομηχανίες ανταγωνίζονται μεταξύ τους για να κατακτήσουν κάποιων τμημάτων εντός του αστικού ιστού της πόλης (Kraetke, 2000).

Κρίνεται επίσης σκόπιμο να αναφερθεί ότι, υπάρχει μια τάση δημιουργίας διπόλου των υπηρεσιών που σχετίζονται με επιχειρήσεις που βρίσκονται απλωμένες σε δύο περιοχές: στο Mitte και το Penzlauer Berg, μέρος του πρώην ανατολικού Βερολίνου από τη μια και το West, Charlottenburg, Wilhelmsdorf και Zehlendorf από την άλλη. Σύμβουλοι επιχειρήσεων, επιχειρήσεις έρευνας αγοράς και οι διαφημιστικές εταιρίες βρίσκονται διασκορπισμένες και στις δύο περιοχές με μια μικρή τάση προς τα Δυτικά. Οι δραστηριότητες του καλλιτεχνικού τομέα επεκτείνονται σε όλη την πόλη ανάλογα με την εξειδίκευσή τους. Για παράδειγμα, οι εγκαταστάσεις της βιομηχανίας παραγωγής κινηματογραφικών ταινιών είναι εγκαταστάσεις και στο κεντρικό αλλά και

στο ανατολικό κομμάτι της πόλης. Γενικά, το Ανατολικό Βερολίνο απορροφά μεγαλύτερο μέρος των εργαζόμενων του πολιτιστικού τομέα, του τομέα των ΜΜΕ, της ακίνητης περιουσίας και του ασφαλιστικού τομέα, ενώ στο Δυτικό Βερολίνο συναντά κανείς περισσότερους εργαζομένους στον τομέα της διαφήμισης και των εκθέσεων (OECD, 2003).

#### 5.6. Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ Η ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ

Ο τρόπος με τον οποίο έχει αναπτυχθεί η αγορά των διαφόρων δραστηριοτήτων εντός της πόλης έχει σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξή της. Από το 1990, στην κτηματαγορά του Βερολίνου έχει εκδηλωθεί έκρηξη (Kraetke, 1992). Σε σχέση με την πολιτική αστικής ανάπτυξης, η έκρηξη στα ακίνητα ενισχύθηκε και από τη γενικότερα επικρατούσα αντίληψη ότι το Βερολίνο πρέπει να μετασχηματιστεί σε μια μητρόπολη υπηρεσιών. Ερευνητές προέβλεπαν ότι θα δημιουργηθεί η ανάγκη νέων χώρων γραφείων στο Βερολίνο, και συγκεκριμένα, θεωρούσαν ότι για την περίοδο μέχρι το έτος 2010 οι ανάγκες θα ανέρχονταν από 11,0 μέχρι 15,2 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα (Kraetke, 2000).

Εν τούτοις, οι προβλέψεις αυτές δεν επιβεβαιώθηκαν. Καταγράφηκε υπερπαραγωγή κτιρίων, η οποία οδήγησε στην κατάρρευση της αγοράς ακινήτων του Βερολίνου. Ο αριθμός των ακινήτων που κατασκευάστηκαν ήταν κατά πολύ μεγαλύτερος από τις ανάγκες που είχε η πρωτεύουσα. Ειδικά η πορεία της αγοράς γραφείων είναι ιδιαίτερα αρνητική. Οι υψηλές προσδοκίες για το Βερολίνο οδήγησαν στην δημιουργία υπερβολικά μεγάλου ποσοστού γραφείων, τα οποία σήμερα δεν χρησιμοποιούνται. Η προσφορά είναι πολύ μεγαλύτερη από τη ζήτηση, με αποτέλεσμα η αγορά ακινήτων και ιδιαίτερα των γραφείων να περνάει κρίση (Just κ.α., 2005a).

Το κράτος κινητοποίησε την αγορά ακινήτων με τη μορφή ειδικών επιδοτήσεων για την δημιουργία κτιρίων στην Ανατολική Γερμανία. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι περιοχές του κέντρου και κάποιων αστικών περιοχών του Βερολίνου να έχουν γεμίσει από συγκροτήματα γραφείων, ενώ επίσης μετακινήθηκαν και σημαντικές εγκαταστάσεις παραγωγής εκτός κεντρικών περιοχών της πόλης. Η διαδικασία αυτή μάλιστα έχει επιταχυνθεί από τη στιγμή και τα ακίνητα των βιομηχανιών ενσωματώθηκαν στην αγορά ακίνητης περιουσίας, και αρχισαν να αλλάζουν χρήση.

Όλο και περισσότερες δυτικο-γερμανικές (και δυτικοευρωπαϊκές) επιχειρήσεις που έχουν τις βιομηχανικές τους εγκαταστάσεις όχι μόνο στο Δυτικό, αλλά και στο Ανατολικό Βερολίνο, κάνουν προσπάθειες να τις αξιοποιήσουν στην ακίνητη περιουσία τους. Αυτό στην πραγματικότητα σημαίνει ότι, οι υπάρχουσες βιομηχανικές εγκαταστάσεις που δεν λειτουργούν ή έχουν μεταφερθεί, μετατρέπονται σε συγκροτήματα γραφείων, πολλά από τα οποία πουλήθηκαν σε Εταιρίες Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας.

Εντούτοις, η σκληρή πραγματικότητα της κτηματαγοράς απειλεί ακόμα τον πολιτιστικό τομέα της μητρόπολης, της οποίας η δημιουργικότητα και η έλξη καθορίζεται, όπως έχει επισημανθεί παραπάνω, από την τοπική συσσώρευση (π.χ. στην ανατολική κεντρική περιοχή της πόλης) και την ποικιλία πολλών νέων δραστηριοτήτων. Η μάχη κατάληψης του χώρου που διεξάγεται από τους μεσίτες της ακίνητης περιουσίας αναγκάζει κάποιες επιχειρήσεις πολιτιστικών υπηρεσιών να μετακινηθούν ή να εγκαταλείψουν τελείως την πόλη. Το μέλλον πολλών πολιτιστικών οργανισμών που ενοικιάζουν τον οποιοδήποτε χώρο, εξαρτάται από την ιδιοκτήτη του ακινήτου. Δηλαδή σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου, αυτοί θα πρέπει να εγκαταλείψουν τον χώρο.

Ένας ακόμα παράγοντας που επηρεάζει την αγορά ακινήτων στο Βερολίνο είναι τα cluster που δημιουργούνται από τις επιχειρήσεις, και οι οικονομίες συγκέντρωσης. Αυτές θέλοντας να επωφεληθούν από τα πλεονεκτήματα των cluster, προσπαθούν να εγκατασταθούν σε συγκεκριμένες περιοχές και έτσι η ζήτηση ακινήτων εκεί ανεβαίνει, και να δημιουργούνται αρνητικές οικονομίες συγκέντρωσης. Έτσι, η εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων σε συγκεκριμένες περιοχές επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την αγορά ακινήτων. Γενικά, παρατηρείται μια συνεχής κινητικότητα επιχειρήσεων. Ενώ ορισμένες απομακρύνονται, άλλες αναπτύσσονται και ζητούν να καταλάβουν περισσότερους χώρους.



## 6. ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

«Το Βερολίνο είναι μια πόλη την οποία αξίζει πάντα να επισκεφτείς», φράση αυτή εκφράζει όλους αυτούς που έχουν επισκεφτεί το Βερολίνο. Η κουλτούρα και η κοινωνία της πρωτεύουσας είναι οι δύο παράγοντες που έχουν καταφέρει να δημιουργήσουν μια πολύ θετική εικόνα της περιοχής. Χαρακτηριστικό της είναι ότι εκφράζει κάθε είδους άνθρωπο, είναι μια πόλη που έχει να προσφέρει σε όλους.

### 6.1. ΤΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ

Το προφίλ που σκοπεύουν να δημιουργήσουν οι πολιτικές για τον πολιτισμό στο Βερολίνο συνοψίζονται στην φράση: "πόλη ανοικτή σε όλο τον κόσμο". Οι 435.000 αλλοδαποί κάτοικοι του Βερολίνου αποτελούν το ένα έκτο του πληθυσμού της πόλης (Statistisches Landesamt Berlin, 2000). Σίγουρα η έκφραση αυτή δεν σημαίνει ότι η γερμανική αστική ζωή είναι κοσμοπολίτικη, και ακόμα λιγότερο, ότι επιτυγχάνεται όσμωση του πολιτισμού των διαφόρων ομάδων πληθυσμού (Bloomfield, 2003).

Η αντίθεση μεταξύ της μη αναγνωρισμένης πολυπολιτισμικής σύνθεσης του Βερολίνου και της διεθνικότητας της εικόνας που προβάλλεται προς τα έξω, ενισχύεται από μια εννοιολογική και διοικητική διάσπαση σε συγκεκριμένα όργανα, με αποσυνδεδεμένες πολιτικές και συζητήσεις. Αφ' ενός, η πολιτιστική πολιτική που αφορά την πρωτεύουσα πραγματοποιείται από τον Επίτροπο της Ομοσπονδιακής Κυβέρνησης για τις πολιτιστικές υποθέσεις και των media (*Beauftragte der Bundesregierung fuer Angelegenheiten der Kultur und der Medien*) και ο Επίτροπος της Συγκλήτου για τον πολιτισμό (*Kultursenator*) της πόλης. Αφετέρου, η πολυπολιτισμικότητα και οι υποθέσεις αλλοδαπών αποτελούν αρμοδιότητα συγκεκριμένου Επίτροπου της Συγκλήτου (*Auslaenderbeauftragte des Senats*). Ενώ ο πρώτος αφορά στις πολιτιστικές πολιτικές, ο τελευταίος αφορά στην κοινωνική πολιτική (Bloomfield, 2003).

Οι πολυπολιτισμική αυτή σύνθεση του Βερολίνου έχει ως αποτέλεσμα να εμφανίζονται κάποιες κοινωνικό-χωρικές διαφοροποιήσεις, οι οποίες εξαρτώνται από τα εισοδήματα των κατοίκων και τις τιμές ενοικίων, που δίνουν τη δυνατότητα επιλογής του τύπου κατοικίας ανάλογα βέβαια με την διαθεσιμότητα των διαμερισμάτων. Διαφοροποιήσεις στα εισοδήματα των διαφόρων ομάδων του πληθυσμού εμφανίζονται κυρίως στο

Ανατολικό τμήμα της πόλης, όπου ο αυξημένος αριθμός ανέργων ο οποίος αποτελεί τον κρίσιμο παράγοντα. Ο τρόπος ζωής και τα χαρακτηριστικά των αστικών περιοχών υποβιβάζονται σε δεύτερη μοίρα. Η κοινωνικο-χωρική διαφοροποίηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στις τάσεις αστικής μετακίνησης, τις πιέσεις των επενδύσεων της Αγοράς Ακινήτων και της κοινωνικής διαφοροποίησης που επιλέγουν οι κάτοικοι που ζουν σε ένα συγκεκριμένο κοινωνικό περιβάλλον.

Το πρότυπο απομόνωσης στο Δυτικό τμήμα της πόλης δεν άλλαξε κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90 αλλά οι κοινωνικές διαφορές μεταξύ των γειτονιών πληθαίνουν. Η πιο συνηθισμένη μορφή εσωτερικής μετακίνησης είναι από το Ανατολικό στο Δυτικό μέρος της πόλης. Περίπου 150.000 κάτοικοι μετακινούνται καθημερινά από την Ανατολή στη Δύση, δηλαδή το 1/3 του εργατικού δυναμικού του Ανατολικού Βερολίνου. Μέχρι το 1990 το τείχος ήταν αυτό που δεν επέτρεπε αυτή τη ροή. Επίσης, 50.000 άτομα μετακινούνται από το Δυτικό τμήμα στο Ανατολικό και άλλοι 160.000 άνθρωποι που έρχονται από περιοχές εκτός των ορίων του Βερολίνου, κυρίως από όμορους Δήμους. Η μετακίνηση αυτή γίνεται όλο και πιο συνηθισμένη (Haeussermann κ.α., 2004).

Οι παλαιότερες περιοχές στο Ανατολικό τμήμα της πόλης, όπως προαναφέρθηκε, ήταν παραμελημένες αστικές περιοχές που βρίσκονταν σε άσχημη κατάσταση μέχρι το 1990. Η διαδικασία της ανάπλασής τους επιταχύνθηκε, ενώ ταυτόχρονα μειώθηκαν οι ανακαινίσεις των παλαιών κατοικιών. Οι ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων στόχευαν στην διαδικασία της αναπαλαίωσης, η ζήτηση τέτοιων κατοικιών όμως ήταν χαμηλή.

Μια άλλη περίπτωση κοινωνικού μετασχηματισμού αναμενόταν να αποτελέσουν οι προκατασκευασμένες κατοικίες στην περιφέρεια. Κατά την περίοδο της ΛΔΓ, αυτές ήταν ιδιαίτερα δελεαστικές και είχαν μεγάλη λίστα αναμονής. Τα νέα αυτά διαμερίσματα πληρούσαν συγκεκριμένες κατασκευαστικές προδιαγραφές και προσέφεραν κάποιες ανέσεις. Ακόμα και το εισόδημα των δικαιούχων τους δεν έπαιζε ρόλο στην κατανομή αυτών των διαμερισμάτων, με αποτέλεσμα η κοινωνική δομή σε αυτές τις περιοχές να είναι ιδιαίτερα ετερογενής. Ο μετασχηματισμός σε αυτές τις περιπτώσεις αποτελούσε ζήτημα εναλλακτικών λύσεων και εισοδήματος. Ο τρόπος αποκατάστασης του μεγάλου αριθμού κατοικιών της περιόδου της ΛΔΓ δεν είχε αποφασιστεί, ιδιαίτερα στις νέες γειτονιές των γύρω περιοχών. Οι υψηλές απολαβές

των ιδιοκτητών οδηγούσαν στην μετακόμιση των κατοίκων από τα προκατασκευασμένα ακίνητα σε διαθέσιμες μονοκατοικίες στις νέες περιοχές της περιφέρειας. Αν και την ίδια ώρα είχε ξεκινήσει η αναπαλαίωση και ο εκσυγχρονισμός των κατοικιών στις παλιότερες περιοχές, οι οικονομικά προσιτές κατοικίες μειώθηκαν, ενώ ο αριθμός των νοικοκυριών που στηρίζονταν στο Δήμο αυξήθηκαν με αποτέλεσμα να αναγκαστούν να επιστρέψουν στα προκατασκευασμένα κτίρια. Έπειτα, οι οικονομικά ασθενέστεροι στράφηκαν προς τα παραμελημένα παλαιότερα κτίρια της περιφέρειας, όπου δημιουργήθηκαν συγκεντρώσεις (clusters) συγκεκριμένων οικογενειών.

## 6.2. ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Η μετανάστευση αυξήθηκε κατά πολύ το 1990, όταν άρχισε να αυξάνεται η προσφορά κατοικίας και προέκυπταν νέες ευκαιρίες στο Βερολίνο. Το ποσοστό μετανάστευσης αυξήθηκε από 10,7% του πληθυσμού το 1991 σε 17,3% το 1998. Μεταξύ 1991 και 1998, ο καθένας από τους νέους κατοίκους είχε εγκατασταθεί σε μια νέα κατοικία στην πρωτεύουσα. Έτσι, το 1/3 των κατοίκων του Βερολίνου στο τέλος της περιόδου μετακόμισε. Έτσι, δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι τη συγκεκριμένη διαδικασία ακολούθησε αλλαγή του κοινωνικού διαχωρισμού (Haeussermann κ.α., 2004).

Το μεγαλύτερο ποσοστό κινητικότητας εμφανίστηκε στις κεντρικές περιοχές, όπου το 20% των κατοίκων μετακινείται κάθε χρόνο σε νέο διαμέρισμα. Το 1/3 των κατοίκων μετακινείται εντός της ίδιας περιοχής, αλλά δεδομένου ότι οι νέοι κάτοικοι είναι ελάχιστοι, ο αριθμός των κατοίκων συνολικά μειώνεται. Στο Ανατολικό τμήμα η προαστειοποίηση έπαιξε τον σημαντικότερο ρόλο, καθώς οι οικογένειες προτιμούν τις άκρες των πόλεων και τα διαμερίσματα που βρίσκονται σε περιοχές που παρουσιάζουν τη μορφή γειτονιάς. Το μεγαλύτερο ποσοστό μετακίνησης στα προάστεια εμφανίζεται στην Ανατολική πλευρά του Βερολίνου καθώς επίσης στις άκρες της πόλης όπου υπάρχουν προκατασκευασμένα πολυόροφα ακίνητα (Haeussermann κ.α., 2004).

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι, η προαστειοποίηση προσφέρεται για αυτούς που επιθυμούν να αυξήσουν το ζωτικό τους χώρο και αυτό είναι εφικτό μόνο στις περιοχές όπου η γη είναι ακόμα διαθέσιμη και φθηνή. Την ίδια ώρα υπάρχουν οικογένειες που ζουν στις υψηλής πυκνότητας δόμησης περιοχές του κέντρου και των

περιοχών υψηλής δόμησης, μεταναστών, ανέργων και της φτώχειας. Εξαίρεση αποτελούν τα πολυτελέστατα διαμερίσματα στο κέντρο, στα οποία κατοικούν συνήθως νοικοκυριά υψηλού εισοδήματος χωρίς παιδιά.

Η διαδικασία της συλλογικής μετακίνησης μπορεί να κατανοηθεί παρατηρώντας το ποσοστό των εργαζόμενων ατόμων του μεσοαστικού πληθυσμού ως δείκτη κοινωνικής κατάστασης. Σε όλες τις περιπτώσεις αστικών μετακινήσεων εντός ή εκτός της περιοχής μόνο ένα μέρος του πληθυσμού απασχολείται. Υπάρχουν γειτονιές όπου το μερίδιο των ενεργών εργαζομένων (15-65 χρόνων) μετακινείται σε μεγάλο βαθμό, σε σχέση με άλλες που κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα. Αυτοί που μετακινούνται εκτός της περιοχής είναι στο μεγαλύτερο ποσοστό εργαζόμενα άτομα σε σχέση με αυτά που μετακινούνται εντός της περιοχής (Haeussermann κ.α., 2004).

Η κινητικότητα των κατοίκων σε συνδυασμό με την επιλεκτικότητά τους αυξάνει την κοινωνική απομόνωση στο Βερολίνο. Αυτό φαίνεται κυρίως από το απόθεμα των κατοικιών που κατασκευάστηκε κυρίως κατά την μεταπολεμική περίοδο. Τη δεκαετία του '70 οι προκαταλήψεις στην αγορά ακινήτων κατεύθυνε τη συγκέντρωση των μεταναστών στο απόθεμα των παλαιότερων κατοικιών στο Δυτικό τμήμα. Τη δεκαετία του '80 η πρόσβαση σε κοινωνικές κατοικίες (social housing) του Δυτικού Βερολίνου έγινε δυνατή για τους μετανάστες, βέβαια σε πολλές περιπτώσεις μια αρνητική στάση των ιδιοκτητών ακινήτων απέναντι στους μετανάστες ακύρωνε αυτή τη δυνατότητα. Αργότερα, κατά τη δεκαετία του '90, η κοινωνική κατοικία και στο Δυτικό τμήμα και στις μονάδες προκατασκευασμένων κατοικιών στο Ανατολικό παρουσίασαν την ανάγκη της αλλαγής (Haeussermann κ.α., 2004). Η αναλογία μεταναστών και ανέργων αυξήθηκε και σε κάποιες γειτονιές τα νοικοκυριά των μεταναστών ήταν τα μόνα που υπέβαλλαν αίτηση για κατοικία. Επειδή ο χώρος αποτελούσε ένα σοβαρό πρόβλημα, οι μετανάστες και οι άνεργοι μετακινούνταν σε πλήθη, με αποτέλεσμα οι νέες περιοχές εγκατάστασής τους να καθίστανται αυτόματα μειονεκτικές.

Η κατάσταση αυτή χειροτέρευε και στο εσωτερικό του Δυτικού Βερολίνου. Η χωρική συγκέντρωση των ανειδίκευτων, των μεταναστών και των φτωχών δεν άφηνε πολλές ελπίδες για βελτίωση της κατάστασης στο μέλλον. Εφόσον η ανεργία παρουσίαζε αυξητική τάση και τα χρήματα για κοινωνικές υποδομές ήταν περιορισμένες, οι στρατηγικές για κοινωνική ανάπτυξη δεν μπορούσαν να επιφέρουν εμφανή

αποτελέσματα. Η ελπίδες άρχισαν να εξαφανίζονται, η απάθεια και η αποθάρρυνση να παίρνουν τη θέση τους, ιδιαίτερα μεταξύ των νέων. Η παρακμή του κέντρου της πόλης στο Δυτικό τμήμα δεν περιορίστηκε σε υποδεέστερες και μη εκσυγχρονισμένες κατοικίες, αλλά είχε επιπτώσεις και στις κοινωνικές κατοικίες και τις ζώνες αστικής ανασυγκρότησης.

### 6.3. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Τα κοινωνικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά αποτελούν στοιχεία που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την δομή, την ανάπτυξη και την εικόνα της πόλης. Η κοινωνική σύνθεση των κατοίκων παίζει σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη μιας πόλης καθώς οι κάτοικοί της αποτελούν μέρος της δομής της.

Η πολιτιστική σύνθεση του Βερολίνου εμφανίζει κάποιες κοινωνικο-χωρικές διαφοροποιήσεις, οι οποίες εξαρτώνται από τα εισοδήματα των κατοίκων και τις τιμές των ενοικίων. Οι τιμές των ενοικίων διαφοροποιούνται ανάλογα με την κάθε περιοχή της πόλης. Υπάρχουν οι πυκνοκατοικιμένες περιοχές όπου το ενοίκιο κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα αλλά υπάρχουν φυσικά και οι περιοχές στα προάστια με περισσότερες ανέσεις, συνεπώς και με υψηλότερα ενοίκια. Ανάλογα με το εισόδημά τους κατανέμονται και οι κάτοικοι στις περιοχές.

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι στο Βερολίνο έχουν δημιουργηθεί αρκετά cluster που αφορούν τους κατοίκους, δηλαδή περιοχές όπου συγκεντρώνονται συγκεκριμένες ομάδες ανθρώπων, όπως είναι οι άνεργοι και οι αλλοδαποί (συνήθως ίδιας εθνικότητας). Μια τέτοια χαρακτηριστική περιοχή αποτελεί το Kreuzberg, όπου έχει συγκεντρωθεί ένα μεγάλο ποσοστό των Τούρκων μεταναστών. Σε αυτές τις περιοχές οι τιμές των ακινήτων στην ουσία καθορίζονται ανάλογα με την κοινωνικοοικονομική σύνθεση του πληθυσμού τους.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Αντικείμενο της Διπλωματικής Εργασίας ήταν η διερεύνηση του πλαισίου ανάπτυξης της κτηματαγοράς στο Βερολίνο μετά την πτώση του τοίχους. Το περιβάλλον της αγοράς ακινήτων είναι εξαιρετικά σύνθετο, με αποτέλεσμα να επηρεάζεται και από πολλούς και διαφορετικούς παράγοντες. Συγκεκριμένα στην πόλη του Βερολίνου, η οποία αποτελεί μια ιδιάζουσα περίπτωση η κατάσταση είναι πιο έντονη.

Ξεκινώντας από τα ιστορικά στοιχεία του Βερολίνου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι μέχρι το 1990 αποτελούσε μια διαιρεμένη πόλη. Όταν ενώθηκε το Ανατολικό με το Δυτικό τμήμα τα δεδομένα της περιοχής άλλαξαν σε μεγάλο βαθμό. Το Βερολίνο έγινε και πάλι η πρωτεύουσα της Γερμανίας και οι μετακινήσεις εντός και εκτός των ορίων της πόλης ήταν ιδιαίτερα έντονες. Το γεγονός αυτό επηρέασε την κτηματαγορά και την επέβαλε σε μια διαδικασία ανασυγκρότησης. Η έλλειψη κατοικίας ήταν φανερή με αποτέλεσμα να ξεκινήσει αμέσως η ανοικοδόμηση η οποία τελικά είχε πάρει τόσο μεγάλες διαστάσεις που ακόμα και σήμερα υπάρχει μια υπερπροσφορά κτιρίων. Ο αριθμός των οικοδομών είναι τόσο μεγάλος που πολλά από αυτά δεν χρησιμοποιούνται. Επίσης, η μεταφορά της πρωτεύουσας σήμαινε την μετακίνηση των Υπουργείων και όλων των υπηρεσιών στο Βερολίνο. Η κίνηση αυτή επηρέασε σημαντικά την αγορά ακινήτων καθώς το κράτος εκείνη την περίοδο αποτέλεσε τον καλύτερο επενδυτή.

Σχετικά με τον χωρικό σχεδιασμό στη Γερμανία, φαίνεται ότι το στοιχείο της αποκέντρωσης είναι πολύ έντονο. Το Βερολίνο μάλιστα αποτελεί ένα δικό του κρατίδιο και είναι υπεύθυνο για το σχεδιασμό στην περιοχή του. Είναι σημαντικό ότι ο σχεδιασμός της πόλης μετά την επανένωση πραγματοποιήθηκε πολύ προσεκτικά. Οι περιοχές όπως η Potsdamer Platz, η Alexanderplatz και η Pariser Platz αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα του σχεδιασμού. Οι συγκεκριμένες περιοχές από κατεστραμμένες πλατείες μετατράπηκαν στις πιο αναπτυγμένες περιοχές της πρωτεύουσας, δίνοντας μια τελείως διαφορετική εικόνα.

Η έντονη ανάπτυξη αυτών των περιοχών ήταν η αιτία να γίνουν και οι πιο ελκυστικές περιοχές όσο αφορά τα ακίνητα. Η ζήτηση συνεχώς μεγάλωνε και κατά συνέπεια αυξανόταν και οι τιμές των ακινήτων. Ιδιαίτερα έντονο παρουσιαζόταν το φαινόμενο αυτό για τους χώρους γραφείου και καταστημάτων. Η έντονη αυτή ανάπτυξη είχε όμως

και κάποιες αρνητικές επιπτώσεις καθώς ξαφνικά ο αριθμός των ακινήτων είχε πολλαπλασιαστεί. Η ανάπτυξη στο βαθμό που αναμενόταν όμως δεν υπήρξε, με αποτέλεσμα πολλές κατοικίες και ακόμα περισσότερα γραφεία να μείνουν κενά και να αναγκαστούν να ρίξουν κατά πολύ την τιμή τους. Ακόμα και σήμερα αυξάνεται συνεχώς ο αριθμός των οικοδομών καθώς ολοκληρώνονται αυτά που ξεκίνησαν να κατασκευάζονται κάποια χρόνια νωρίτερα, με αποτέλεσμα το ποσοστό κενών ακινήτων να αυξάνεται.

Ένα ακόμα κρίσιμο σημείο αποτελεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς που επικρατούσε στην περιοχή. Λόγω της ιστορικής εξέλιξης του Βερολίνου τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα ήταν ιδιαίτερα πολύπλοκα. Αρχικά τα περισσότερα ακίνητα στο Ανατολικό Βερολίνο είχαν κρατικοποιηθεί. Μετά την επανένωση όμως αυτά έπρεπε να επιστραφούν στους αρχικούς ιδιοκτήτες τους και έτσι ακολουθήθηκε μια διαδικασία η οποία προχωρούσε με αργούς ρυθμούς και παρουσίασε πολλές δυσκολίες. Αυτό σήμαινε ότι εάν δεν διευκρινισθούν τα θέματα ιδιοκτησίας τα συγκεκριμένα ακίνητα έμεναν εκτός αγοράς μέχρι να αποδειχθεί ποιος ήταν ο νόμιμος ιδιοκτήτης. Έτσι, για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα μετά την πτώση του τείχους η αγορά ακινήτων είχε παγώσει. Ενώ υπήρχαν ακίνητα στην ουσία δεν ήταν διαθέσιμα και δεν μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν.

Ένα ακόμα πρόβλημα που προέκυπτε λόγω της μη ξεκάθαρης κατάστασης των ιδιοκτησιών ήταν το θέμα της ανακαίνισης. Οι περισσότερες κατοικίες ήταν παλιές κατασκευής και βρίσκονταν σε άσχημη κατάσταση. Η ανάγκη ανακαίνισης ήταν φανερή, αλλά δεν μπορούσε να γίνει αν δεν βρισκόταν ο νόμιμος κάτοχος, ο οποίος ήταν ο μόνος που μπορούσε να αποφασίσει τι θέλει να απογίνει το ακίνητό του. Στις περισσότερες περιπτώσεις όμως χρειαζόταν να γίνει μια επένδυση ώστε το αυτό να μπορέσει αν μπει στην αγορά ακινήτων. Οι ιδιοκτήτες όμως δεν ήταν σε θέση να ανταπεξέλθουν οικονομικά και έτσι αναγκάζονταν είτε να εγκαταλείψουν, είτε να πουλήσουν την περιουσία τους. Με αυτό τον τρόπο άρχισε να λειτουργεί εν μέρει και η αγορά ακινήτων.

Σχετικά με την οικονομική ανάπτυξη του Βερολίνου, οι επενδυτές και οι πολιτικοί είχαν μεγάλες απαιτήσεις, καθώς έγινε η πρωτεύουσα της μεγαλύτερης εθνικής οικονομίας της Ευρώπης. Ακόμα και η οικονομική κατάσταση του Ανατολικού Βερολίνου που βρισκόταν σε ιδιαίτερα χαμηλό επίπεδο, σύμφωνα με κάποιες

προβλέψεις θα έπρεπε πολύ σύντομα να φτάσει τα επίπεδα του Δυτικού τμήματος και έτσι να μην επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την οικονομία της πόλης.

Το γεγονός ότι η πόλη στο σύνολό της παρουσίαζε την ανάγκη ανοικοδόμησης ήταν κοινώς αποδεκτό. Παρόλα αυτά όλες οι προβλέψεις ήταν πολύ αισιόδοξες, καθώς υποτιμήθηκαν οι συντηρητικές υποδομές της οικονομίας οι οποίες με την εισαγωγή τους στην αγορά δεν έφεραν το επιθυμητό αποτέλεσμα. Με αυτό τον τρόπο καταστράφηκε η βιομηχανική βάση, της οποίας το κενό δεν κατάφεραν να αντικαταστήσουν ούτε τα διάφορα Υπουργεία αλλά ούτε και ο τομέας υπηρεσιών των μεγάλων επιχειρήσεων. Τα διάφορα cluster υπηρεσιών που δημιουργήθηκαν σε πόλεις όπως τη Φρανκφούρτη και το Μόναχο δεν είχαν να αντιμετωπίσουν τον ανταγωνισμό του Βερολίνου, καθώς δεν υπήρχε καμία σκέψη από τους επιχειρηματίες να μεταφερθούν σε μια πρωτεύουσα με τόσο δύσκολη οικονομία.

Όλη αυτή η πορεία της ανάπτυξης του Βερολίνου άφησε το στίγμα της στην αγορά ακινήτων. Σχετικά με την αγορά γραφείων, υπάρχει ακόμα και σήμερα ένα μεγάλο ποσοστό ακινήτων το οποίο είναι κενό ενώ οι αισιόδοξες προβλέψεις για την περίοδο μετά την πτώση του τοίχους διαψεύστηκαν. Όσον αφορά την αγορά κατοικίας, θα πρέπει να σημειωθεί ότι βελτιώθηκε, αλλά η διαδικασία της βελτίωσης χρειάστηκε ένα σχετικά μεγάλο χρονικό διάστημα. Η διαδικασία αυτή όχι μόνο απογοήτευσε πολλούς επενδυτές αλλά τους προκάλεσε και οικονομικές απώλειες, με αποτέλεσμα να γίνονται πολύ δύσκολα επενδύσεις στο Βερολίνο. Υπήρχε γενικότερα μια τάση συγκράτησης, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι εγκατέλειψαν τελείως το Βερολίνο, διότι συνήθως στις αγορές ακινήτων οι καλύτερες ευκαιρίες παρουσιάζονται αφού ξεπεραστεί η δυσκολία της ένταξης.

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι το Βερολίνο χαρακτηρίζεται από μείωση της μακροχρόνιας μετανάστευσης και τις επακόλουθες αναδιατάξεις, παρόλα αυτά θα μπορούσε να διεκδικήσει επιχειρήσεις μελλοντικά αναπτυσσόμενων τομέων, αφού παρουσιάζει πολλά πλεονεκτήματα. Αποτελεί μια πόλη με πολύ καλές υποδομές έρευνας και εκπαίδευσης και μια ανοιχτή κοινωνία που προσελκύει νέους ανθρώπους.



**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Αρβανιτίδης, Π. (2005) “Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων μέσα από το πρίσμα των θεσμικών οικονομικών: μια θεωρητική προσέγγιση”, *Σειρά Ερευνητικών Εργασιών*, 11(11), pp. 189-208
- Blacksell, M., Born, K. M. και Bohlander, M. (1996) “The geographical consequences of property restitution in Germany’s New Bundeslaender, *Europa Regional*, Vol. 4, pp.14- 19
- Bloomfield, J. (2003) “Made in Berlin: Multicultural conceptual confusion and intercultural reality”, *International Journal of Cultural Policy*, Vol. 9, No. 2, pp. 167-183
- Born, K.M. (1997) “The return of confiscated land and property in the new Bundeslaender: the scale of the process and its geographical implications, *Applied Geography*, Vol. 17, No. 4, pp. 371- 384
- Borneman, J. (1992) *Belonging in the two Berlins*, Cambridge: Cambridge University Press
- Byamugisha, F. F. K. (1999) “The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth. A Theoretical and Conceptual Framework”, *Policy Research Working Paper*, No. 2240
- CEC (COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES) (1999) *The EU Compendium of Spatial planning systems and policies: Germany*, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities
- Cochrane, A. και Passmore, A. (2001) “Building a national capital in an age of globalization: the case of Berlin”, *Area*, Vol. 33, No. 4, pp. 341-352
- Dangshat, J. S. (1993) “Berlin and the German Systems of Cities”, *Urban Studies*, Vol. 30, No. 6, pp. 1025- 1051

Deutsch, K. G., Graef, B., Just, T., Quitzau, J., Rollwagen, I. και Schneider, S. (2004) “Perspektiven Ostdeutschlands- 15 Jahre danach”, *Deutsche Bank Research*, Vol. 10, No. 306

Difu (Deutsches Institut fuer Urbanistik) (2007a) *Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung*, Berlin: Difu- Papers

Difu (Deutsches Institut fuer Urbanistik) (2007b) *Berichte: Projekte, Veroeffentlichungen, Veranstaltungen und Positionen des Difu*, Berlin

Eichstaedt- Bohling, F. (1992) “Die Kehrseite des Marktes: Nur ueber eine Steuerung der Bodenpreise laesst sich das Eigentumsproblem in den neuen Bundeslaendern loesen”, *Die Zeit*, 21 Februar 1992

Eichstaedt- Bohling, F. (1994) “Die groessten Brocken gehen an gutbetuchte Wessis. Ortsansaessige Buerger warden behindert, aber kapitalkraeftige Investoren hofiert”, *Frankfurter Rundschau*, 18 April 1994

Flemming, T. και Koch, H. (2001) *Die Berliner Mauer. Geschichte eines politischen Bauwerks*, Berlin: Bebra Verlag

Geppert, K. και Gornig, M. (2003) “Die Renaissance der grossen Staedte und die Chancen Berlins”, *DIW Berlin*, No. 26

Geppert, K. και Gornig, M. (2005) “Berlin: Potentiale einer neuen wirtschaftlichen Dynamik”, *DIW Berlin*, No. 4

Gittus, E. J. (2002) “Berlin as a Conduit for the Creation of German National Identity at the End of the Twentieth Century”, *Space & Polity*, Vol. 6, No.1, pp. 91-115

Gornig, M. και Haeussermann, H. (2002) “Berlin: Economic and Spatial change”, *European Urban and Regional Studies*, Vol.9, No. 4, pp.331-341

Grech, J. (2003) “Empty Space and the City: The Reoccupation of Berlin”, *Radical History Review*, Vol. 83, pp. 115- 142

Haeussermann, H. και Kapphan, A. (2004) “Berlin: From Diveded into Fragmenetd City”, *The Greek Review of Social Research*, Vol. 113, pp. 25-61

Hoffmann, A. D. και Albers, B. (1997) “The planning of Berlin’s city and historic centre”, *The Journal of Architecture*, Vol. 3, No. 3, pp. 225-233

Just, T. (2003a) “Bubble Trouble am Wohnungsmarkt”, *Deutsche Bank Research*, Vol.2, No. 316

Just, T. και Quitzau, J. (2003b) “Ostdeutsche Bundeslaender: Reindustrialisierung macht Fortschritte”, *Deutsche Bank Research*

Just, T. και Reuther, S. (2005a) “Housing portfolios in Germany: Scene set for further divestment”, *Deutsche Bank Research*

Just, T. και Spars, G. (2005b) “Immobilienmarkt Berlin: Mit schwerer Hypothek in die Zukunft”, *Deutsche Bank Research*, Vol. 2, No. 316

Kemper, F. J. (1998a) “Restructuring of Housing and Ethnic Segregation: Recent Developments in Berlin”, *Urban Studies*, Vol. 35, No. 10, pp. 1765-1789

Kemper, F. J. (1998b) “Residential segregation and housing in Berlin: changes since unification”, *GeoJournal*, Vol. 46, No. 1, pp. 17-28

Kirkcaldy, B., Ruediger, T. και Furnham, A. (1999) “German unification: persistent differences between those from East and West”, *Journal of Managerial Psychology*, Vol. 14, No. 2, pp. 121-133

Korcelli-Olejniczak, E. (2007) “Berlin and Warsaw: in search of a new role in the European urban system”, *Housing Built Environ*, Vol.22, pp.51-68

Kraetke, S. (1992) “Berlin: the rise of a new metropolis in a post-Fordist landscape στο M. Dunford και G. Kafkalas (επ.) *Cities and Regions in the new Europe: the Global-Local Interplay and Spatial Development Strategies*, London: Belhaven

Kraetke, S. (2000) “Berlin: The Metropolis as a Production Space”, *European Planning Studies*, Vol. 8, No. 1

Kraetke, S. (2001) “Berlin: Towards a Global City ?”, *Urban Studies*, Vol. 38, No. 10, pp.1777-1799

Ladd, B. (2000) “Shrine, Stage, or Marketplace? Designing Public Space in the New Capital”, *Humanity Program Series*, Vol. 7

Loeb, C. (2006) “Planning reunification: the planning history of the fall of the Berlin Wall”, *Planning Perspectives*, Vol. 21, pp. 67-87

OECD (Organisation for Economic Co-Operation and Development) (2003) *Urban Renaissance Berlin: Towards an Integrated Strategy for Social Cohesion and Economic Development*, Paris: OECD

Reimann, B. (1997) “The transition from people’s property to private property”, *Applied Geography*, Vol. 17, No.4, pp. 301-314

Richie, A. (1998) *Faust’s Metropolis: A History of Berlin*, London: Harper Collins Publishers

Schneider, B. (1997) “Berlin’s centre: what shall there be?”, *The Journal of Architecture*, Vol. 2, No. 3, pp. 225-233

Scholz, C. (1993), “Stadtentwicklung im Umbruch. Eine Bestandsaufnahme der spezifischen Entwicklungsbedingungen ostdeutscher Staedte und Regionen”, *Deutsches Institut fuer Urbanistik*, Berlin

Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung (2002) “Der Berliner Wohnungsmarkt: Entwicklung und Strukturen 1991- 2000”, *Investitionsbank Berlin*

Sonne, W. (2004) “Specific intentions- general realities: on the relation between urban forms and political aspirations in Berlin during the twentieth century”, *Planning Perspectives*, Vol. 19, pp. 283-310

Τριαναφυλλόπουλος, Ν. (2005), “Διαχείριση ακινήτων”, *Σημειώσεις μαθήματος*, ΤΜΧΠΠΑ, Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας

Χρήστου, Α. (2006) “Συγκριτική ανάλυση αναπλάσεων στον Ευρωπαϊκό χώρο (Κοπεγχάγη, Λονδίνο, Μπιλμπάο, Βερολίνο)”, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, *Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

#### ΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

[www.berlin.de](http://www.berlin.de)

[www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)

[www.newberlin.org](http://www.newberlin.org)

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

[www.stadtumbau-berlin.de](http://www.stadtumbau-berlin.de)

[www.stadtpanoramen.de](http://www.stadtpanoramen.de)

